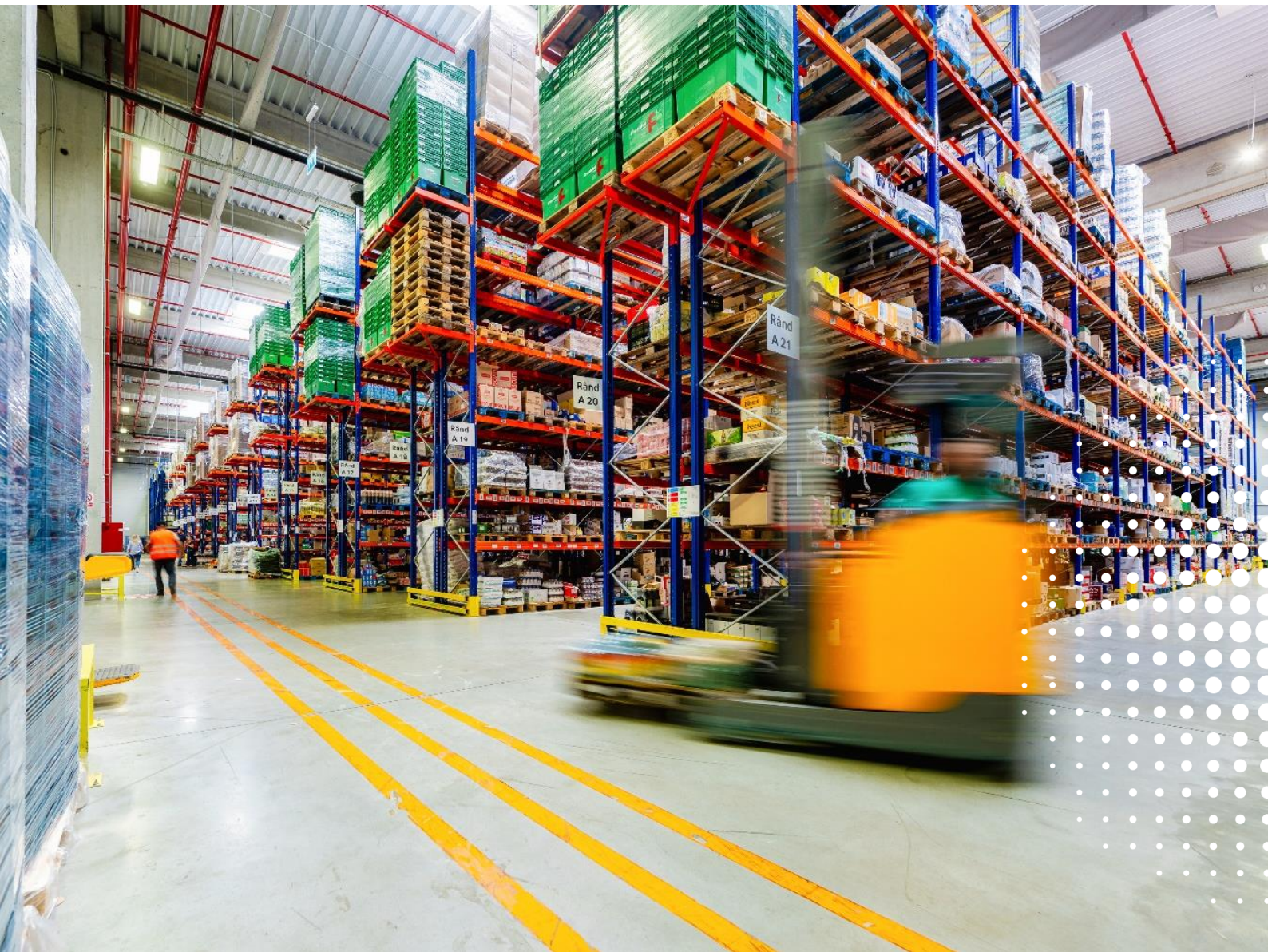




HALFJAARVERSLAG 2024

Gereguleerde informatie

Vrijdag 26 juli 2024



WDP in de eerste jaarhelft van 2024

#BLEND2027: nieuw plan sterk gelanceerd

- **EPRA-winst per aandeel:** 0,71 euro, onderliggend +7% j/j (stabiel inclusief FBI one-off in 2023).
- **Winstgeneratie via combinatie factoren:** inflatiebestendig cashflowprofiel, gezonde marktdynamiek met hoge bezettingsgraad en stijgende markthuren, brede investeringsactiviteit en aanhoudend lage kost van de schulden.
- **Rendabele multiple driver, multiple markets aanpak:** 500 miljoen euro nieuwe investeringen vastgelegd in H1 2024 aan 7% yield¹ (waarvan ca. 450 miljoen euro in Q2 2024), bestaande uit acquisities/projecten/energie en verspreid over alle landen, inclusief Duitsland (80 miljoen euro).
- **Groeipotentieel onaangetast:** sterke investeringspipeline in uitvoering van 863 miljoen euro waarvan ruim 70% in West-Europa, 2,0 miljoen m² GLA aan ontwikkelingspotentieel en verdere groeimogelijkheden in onze verschillende markten en in onze bestaande portefeuille.
- **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.

¹ Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.



Deze zomer vieren we 25 jaar beursnotering van onze onderneming. Creatief en contrarian, met duidelijke focus op klanten en aandeelhouders en dankzij ons eigen team aan expertsen #TeamWDP, wisten we doorheen de jaren mooie resultaten neer te zetten. Dit blijkt onder andere uit een gemiddelde jaarlijkse groei van +7% voor zowel de EPRA EPS als NAV sinds 1999.

En ook onze ambities voor de toekomst dienen zich voorspoedig aan: het mooie pakket van 500 miljoen euro aan nieuwe investeringen voor de eerste helft van dit jaar, beklemtoont het feit dat rendabele groei binnen een uitdagende marktcontext met sterke concurrentie en hogere cost of capital nog steeds mogelijk is, zowel via aankopen als via nieuwe projecten, en dit in al onze markten. We hebben daarom vertrouwen in de uitvoering van ons nieuwe groeiplan #BLEND2027, mede dankzij de robuuste investeringspipeline, en de diepte en mogelijkheden die we zien.

Joost Uwents - CEO

- **EPRA-winst:** 156,1 miljoen euro over H1 2024, een stijging met 8,1% j/j. De EPRA-winst per aandeel over H1 2024 bedraagt 0,71 euro, stabiel j/j. Onderliggend steeg de EPRA-winst per aandeel met +7%, exclusief de eenmalige positieve impact van +0,04 euro per aandeel in H1 2023 gerelateerd aan het FBI-statuu¹. Dit resultaat is met inbegrip van de toename van het gemiddeld aantal aandelen met +8% door de versterking van het kapitaal in 2023 en is gedreven door de impact van de voorverhuurde projecten en acquisities, de organische huurgroei van +3,3% en in combinatie met een scherpe financieringskost (1,7% over H1 2024), ondanks de hoge rente.
- **Hoge bezettingsgraad en gezonde marktdynamiek:** met 97,8% op 30 juni 2024 blijft de bezettingsgraad op hoog niveau (98,5% per einde 2023). Binnen een context van stijgende markthuren kon WDP 200.000 m² GLA aan contracten herzien aan een gemiddeld huurniveau van +15%. Momenteel is de contractuele huur van de totale portefeuille circa 12% lager dan de markthu^{ur}.
- **Verdere opwaartse herwaardering van de portefeuille:** +61 miljoen euro of +1% year-to-date (in Q1 2024: +26 miljoen euro), voornamelijk gebaseerd op stabiliteit in de bestaande portefeuille en latente meerwaarden op projecten en recente aankopen. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,3%, ongewijzigd year-to-date. De net reversionary yield op basis van volledige verhuring aan markthu^{ur} bedraagt 6,2%.
- **Financiële slagkracht ongeacht het volatiele renteklimaat:** de balans blijft sterk met een loan-to-value van 35,8% per 30 juni 2024 (33,7% eind 2023) en een net debt / EBITDA (adj.) van 6,8x (6,4x eind 2023), een lichte toename volgend op de betaling van het dividend en de uitvoering van de geplande investeringen in de eerste ja^{ar}helft. De Interest Coverage Ratio stijgt naar 7,4x (6,6x eind 2023) ondanks het hoge renteklimaat, met schulden die volledig zijn ingedekt. WDP kan blijvend rekenen op een ruime liquiditeitspositie met 2,0 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen.
- **#BLEND2027 – sterk gelanceerd via multiple driver, multiple markets aanpak:** een volume van 500 miljoen euro aan nieuwe investeringen kon in H1 2024 worden geïdentificeerd (waarvan ca. 450 miljoen euro in Q2). Het betreft investeringen in de breedte van de activiteiten en over alle landen heen, inclusief een acquisitie in Duitsland (80 miljoen euro). Dit resulteert in 106 miljoen euro in ontwikkelingsprojecten aan 7,4% yield, 291 miljoen euro in acquisities aan 7,0%² yield van en 72 miljoen euro aan energieprojecten. Bijkomend werd de grondreserve aangevuld met 39 miljoen euro.
- **Groeipotentieel onaangetast:** de nieuwe investeringen in H1 2024 resulteren in een sterke totale investeringspipeline van 863 miljoen euro aan een yield van 7,0%³. Dit pakket omvat projecten, acquisities, grondreserve en projecten in energie, gespreid over alle regio's waarin WDP actief is – ruim 70% ervan zal worden gerealiseerd in West-Europa. De strategische grondreserve van 2,0 miljoen m² GLA ontwikkelingspotentieel stelt WDP in staat om in te spelen op de marktvraag. WDP ziet daarnaast verdere mogelijkheden ter realisatie van zijn plan #BLEND2027.
- **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.

¹ Dit betreft een totale impact van 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) waarvan 9 miljoen euro (0,04 euro per aandeel) in H1 2023 en 2 miljoen euro (0,01 euro per aandeel) in H2 2023. Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023 en 3.1.5 Belastingen.

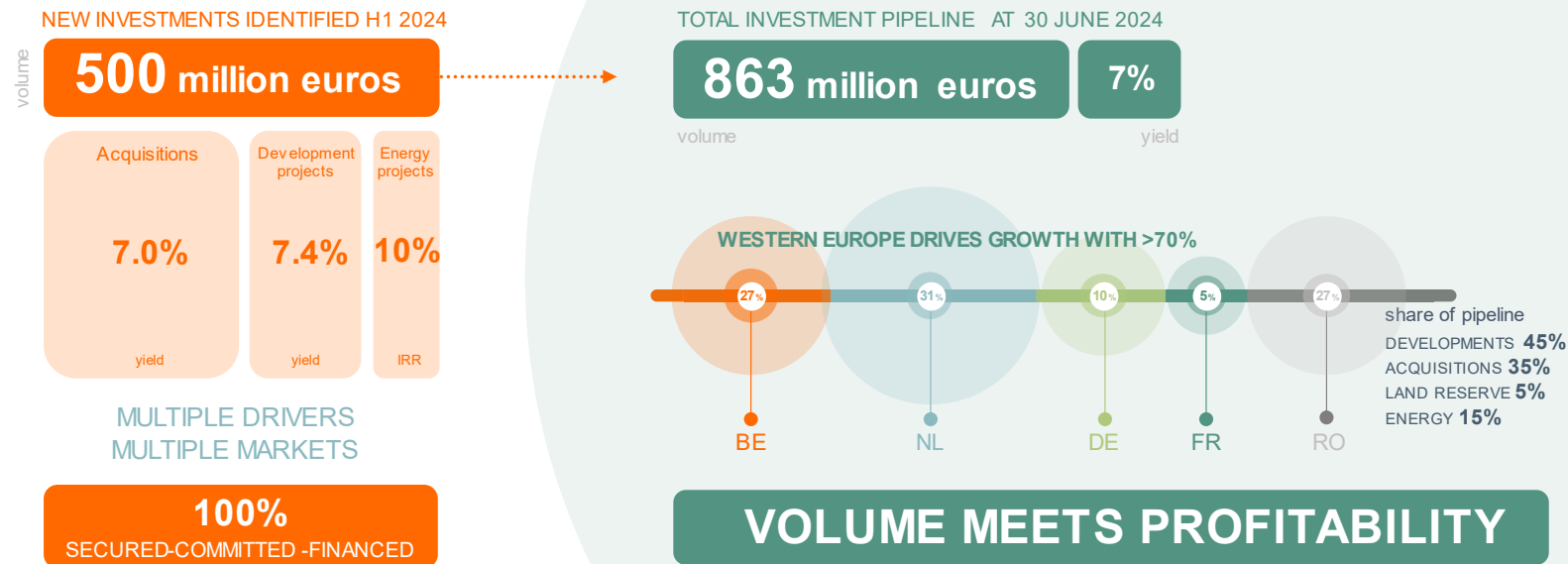
² Exclusief grondreserve.

³ Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

Groeipotentieel intact: volume meets profitability

De investeringspipeline werd in de eerste jaarhelft van 2024 aanzienlijk versterkt dankzij 500 miljoen aan nieuwe investeringen met een rendement van 7%⁴. Deze investeringen doen de investeringspipeline in uitvoering immers toenemen tot 863⁵ miljoen euro⁶ met een gemiddeld rendement van 7%⁴. Dit pakket omvat projecten, acquisities, grondreserve en projecten in energie, gespreid over alle regio's waarin WDP actief is – ruim 70% ervan zal worden gerealiseerd in West-Europa.

Ondanks de huidige uitdagende omgeving, blijft WDP zich verder inzetten om waardecreatie te realiseren door het harmonieus combineren van verschillende drijfveren in meerdere regio's, waarbij het blijvend kan rekenen op een van de sterkste balansen in de sector. De strikte kapitaalallocatie met focus op rendement laat WDP toe om in te spelen op verdere groeiomgevingen.



⁴ Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

⁵ Cost to come per 30 juni 2024 bedraagt 716 miljoen euro, waarvan circa 400 miljoen euro zal worden geïnvesteerd in H2 2024. Dit heeft slechts een beperkte impact op de loan-to-value van +120 bps tegen eind 2024, gelet op de verwachte cashflowgeneratie voor de tweede jaarhelft van 2024 ten belope van circa 170 miljoen euro.

#BLEND2027: Combining multiple drivers in multiple markets

Vierjarig groeiplan 2024-27 dat winstgroei vooropstelt door het combineren van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten en een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027) beoogt. 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.

Halfjaarlijkse resultaten bevestigen multi-driver-aanpak in meerdere markten



BUILD

Aanhoudende **structurele positieve tendensen en gezonde marktdynamiek**

Consistent hoge bezettingsgraad **~98%**



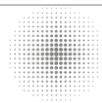
LOAD

300 miljoen euro aan investeringen in de balans gegroeid in H1 2024

863 miljoen euro investeringspijplijn (acquisities, projecten, energie). Yield on cost: 7%⁷

2,0 miljoen m² GLA aan ontwikkelingspotentieel

Acquisitie nieuwbouwproject in **Duitsland** van 80 miljoen euro
Verdere uitbouw in **Frankrijk** naar meer dan 250 miljoen euro



EXTRACT

Indexatie van de huurcontracten met **>3%**

Positieve huurherziening: **+15% voor 200.000 m²** GLA aan gebouwen

Reversionary potential: contracten **12%** lager dan markthuur



NEUTRALIZE

Geambieerd PV-vermogen van **350 MWp in 2027**, gekoppeld aan verdere uitbouw van energie-infrastructuur (40 miljoen euro aan omzetpotentieel)

82 MWp vermogen aan zonne-energie in uitvoering (~8% IRR)

Front of the Meter (FTM) **batterijpark** met een vermogen van 60 MW voor 65 miljoen euro en beoogde IRR van 10-15%



DISCIPLINED

Net debt / EBITDA (adj.) van **6,8x**

2,0 miljard euro aan liquiditeit

100% van kapitaalverhoging van december 2023 geïnvesteerd na zes maanden

⁷ Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

1. Performance

1. Operationele activiteiten

SUSTAINABLE GROWTH

BEZETTINGSGRAAD

97,8%



HUURCONTRACTEN

10%
EINDIGEND IN 2024

- ✓ 75% verlengd
- ✓ Bevestiging van vertrouwen

AFGEWERKT

IN UITVOERING

POTENTIEEL

OPPERVLAKTE

111.000 m²

514.000 m²

~2.000.000 m²
verhuurbare oppervlakte

INVESTERING

98 miljoen
euro

391 miljoen
euro

INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

6,2%

6,9%

GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

12 jaar

10 jaar

ACQUISITIES

330 miljoen euro



1.1. Acquisities en desinvesteringen

In de loop van 2024 konden een aantal acquisities (zowel gebouwen als nieuwe gronden) worden geïdentificeerd voor een totaalbedrag van circa 330 miljoen euro.⁸ 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 7,0%.⁹

1.1.1. Acquisities die in de loop van het tweede kwartaal van 2024 werden geïdentificeerd

Nederland

Provincie Overijssel

Forwardfunding acquisitie van een herontwikkelingsproject van WDP en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) dat volledig past in Europa's strategie van herindustrialisering om zo stayshoring of reshoring te faciliteren. Globaal wordt een oppervlakte van circa 74.000 m² aan high-end warehouses en productie gerealiseerd voor een totale investering van circa 90 miljoen euro. De gefaseerde oplevering voor alle panden wordt verwacht in de loop van einde 2026 en begin 2027. Deze samenwerking met HMO volgt op eerdere samenwerkingen in de regio.

Frankrijk

Reims

Akkoord tot aankoop van een site van circa 74.000 m² die zal worden aangepast naar een multi-tenantsite voor tech en lokale bedrijven. Het investeringsbudget voor aankoop en aanpassingswerken bedraagt circa 6 miljoen euro. Het brownfieldkarakter van deze locatie biedt bovendien langetermijn redevelopment potentieel. De site is gelegen in de buurt van Reims en verstevigt zo WDP's positie in deze regio, na de sale-and-lease-back van een pand te Châlons-en-Champagne in 2023.¹⁰

Roemenië

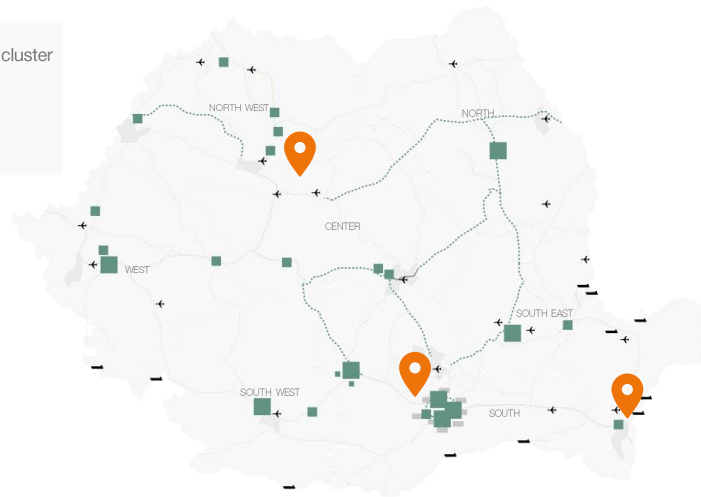
Groot-Boekarest, Constanta en Targu Mures

Acquisitie van een portefeuille bestaande uit ruim 136.000 m² verhuurbare oppervlakte aan warehouses en een ruim perceel voor toekomstige ontwikkeling van meer dan 300.000 m² potentieel GLA. Deze transactie betreft een investering van ongeveer 110 miljoen euro. De portefeuille bestaat uit Class A warehouses en light industrial panden, verhuurd aan high-end klanten.

⁸ Cost to come: 305 miljoen euro. Bijkomend dient nog 42 miljoen euro te worden geïnvesteerd die betrekking heeft op aankopen die werden aangekondigd in 2023.

⁹ Exclusief grondreserve.

¹⁰ Zie [persbericht](#) van 26 januari 2024.



De locaties in Chitila (Groot-Boekarest, nabij WDP Dragormiresti) en Targu Mures (Transsylvanië, een cruciaal logistiek knooppunt dankzij de recente aansluiting op het groeiende snelwegennetwerk van Roemenië) vormen een complementaire toevoeging aan de bestaande aanwezigheid van WDP in deze regio's. In het Constanta Business Park, nabij de grootste haven aan de Zwarte Zee en een cruciaal strategisch knooppunt, verwerft WDP een bebouwde site met een ruim perceel voor toekomstige ontwikkeling. Deze site grenst direct aan het havengebied en kan op het spoornet worden aangesloten. De bouwvergunning voor een bijkomend warehouse is intussen rond en de ontwikkeling – waarvoor vandaag commerciële onderhandelingen aan de gang zijn – kan worden opgestart van zodra er een prelease-overeenkomst is gesloten.



Greater Bucharest



Constanta



Targu Mures

Duitsland

Noordrijn-Westfalen

In Noordrijn-Westfalen, heeft WDP een principe-akkoord gesloten voor de aankoop van een gloednieuw green certified pand voor value added logistics van circa 60.000 m². Deze acquisitie leidt tot een verdubbeling van WDP's aanwezigheid op de Duitse logistieke vastgoedmarkt. Deze transactie betreft een investeringsbedrag van circa 80 miljoen euro.

1.1.2. Overzicht van alle acquisities in de loop van 2024

Acquisities - Vastgoed

Locatie		Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)
BE	Sint-Katelijne-Waver	Fully let	2.750
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	10.617
FR	Reims	Various	74.000
NL	Provincie Overijssel	Fully let	74.000
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	19.319
RO	Chitila	Various	76.994
RO	Constanta	Various	41.117
RO	Targu Mures	Various	18.263
DE	North Rhine-Westphalia	Fully let	60.000
Totale verhuurbare oppervlakte (in m²)			377.060

Acquisities - Grondreserve

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
RO	Constanta	land reserve	666.811
Totale oppervlakte (in m²)			934.814

1.1.3. Verkopen

In Q3 2024 zal de verkoop van een niet-strategische locatie te Beersel (België) plaatsvinden voor een bedrag van circa 5 miljoen euro. WDP zal hier een meerwaarde genereren van 17% op de laatste fair value.

1.2. Projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2024 werden afgewerkt¹¹

WDP kon in de loop van de eerste jaarhelft van 2024 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van ongeveer 111.000 m². Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,2%, met een investeringsbedrag van circa 98 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 12 jaar.

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6.566	7
BE				6.566	7
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	2Q24	15.000	10
LU				15.000	10
NL	Breda	Elka Pieterman/PHC/CCT	2Q24	25.768	20
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16.000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18.000	25
NL				59.768	64
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6.242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14.656	8
RO				29.659	18
Totaal				110.993	98

*Joint venture

1.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 391 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 514.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,9%.¹² De yield betreffende de nieuw geïdentificeerde projecten in de eerste jaarhelft van 2024 (106 miljoen euro), bedraagt 7,4%. Deze pipeline is voor 77% voorverhuurd (71% per Q4 2023) en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar. WDP streeft er in principe naar om elk project te verhuren voor opstart van de ontwikkeling, behoudens in beperkte specifieke gevallen, 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. Het project in Twist (Duitsland) diende te worden geannuleerd, gezien de gewijzigde positie van de gemeente inzake de exploitatievergunning van de klant.

¹¹ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel van WDP in de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 29% voor Gosselin-WDP). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

¹² Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,5% in West-Europa en 7,9% in Roemenië.

1.3.1. Projecten die in de loop van het tweede kwartaal van 2024 werden geïdentificeerd¹³

Nederland

Zwolle – Hessenpoort

Naast de WDP-campus voor wehkamp, wordt gestart met de gefaseerde ontwikkeling van in totaal circa 62.000 m² - verspreid over drie gebouwen, onder de gebruikelijke voorwaarden van een vergunning. Het investeringsbedrag voor de totale ontwikkeling betreft circa 75 miljoen euro. In eerste fase wordt een nieuwbouwmagazijn gerealiseerd van circa 25.000 m² dat volledig is voorverhuurd voor een periode van 10 jaar, met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2026.

Roemenië

Boekarest – Stefanestii de Jos

De bestaande warehousecapaciteit voor food retailer Metro wordt uitgebreid dankzij de ontwikkeling van een temperature controlled (koeling en diepvries) nieuwbouwmagazijn van ruim 15.000 m² op basis van een huurengagement van 10 jaar vast. Het investeringsbedrag voor dit project betreft 20 miljoen euro. De oplevering is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2025.



¹³ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel van WDP in de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 29% voor Gosselin-WDP).

1.3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering^{14,15}

Locatie	Huurder	Voorziena opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	Voorverhuurd	Verwacht rendement
BE	Antwerp	Fully let	1Q26	14.893	18	100%
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20.215	24	100%
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33.288	29	100%
BE	Lokeren	In commercialisation	2Q26	9.204	13	0%
BE	Various*	WWRS + in commercialisation	2Q25	123.500	25	57%
BE	Grimbergen	In commercialisation	1Q26	53.500	25	0%
BE				254.600	135	64%
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q25	14.779	10	0%
FR				14.779	10	0%
NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	3Q24	29.500	29	68%
NL	Zwolle	Fully let	1Q26	62.000	75	100%
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22.507	21	0%
NL	Schiphol	Kintetsu	1Q25	10.400	14	100%
NL				124.407	139	78%
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48.335	36	100%
RO	Timisoara	Ericsson	3Q24	33.455	32	100%
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11.600	8	100%
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	11.300	11	100%
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15.139	20	100%
RO				119.829	107	100%
Totaal				513.615	391	77%

*Joint venture

Van het totale investeringsvolume van 391 miljoen euro, diende per 30 juni 2024 nog **268 miljoen euro** te worden geïnvesteerd.

¹⁴ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel van WDP in de joint ventures (met name 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 voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

¹⁵ Voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, werd geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie.

1.4. Verder potentieel

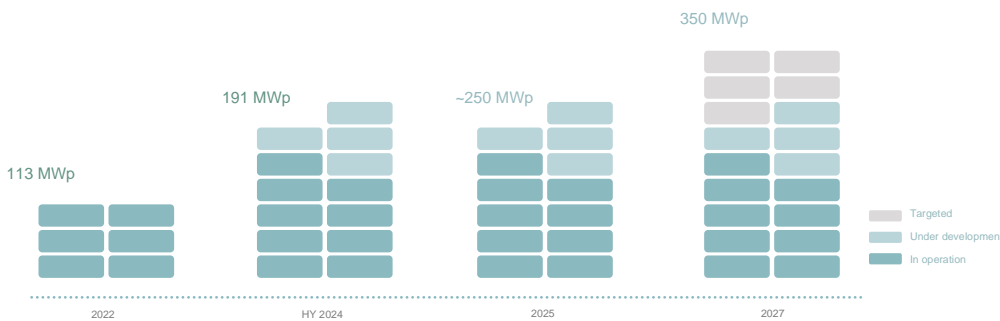
WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 2,0 miljoen m² aan bebouwde oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



2. Investerings in energie

2.1. Solar energy

WDP beschikt vandaag over een totale capaciteit aan zonne-energie van 191 MWp. Dit is in lijn met de ambitie van een vermogen aan energie via zonnepanelen van 350 MWp tegen 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor oplopen tot 40 miljoen euro.¹⁶ 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 tweede kwartaal van 2024 is de installatie van een vermogen van 82 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 57 miljoen euro vertegenwoordigt.¹⁷ WDP streeft voor deze investeringen naar een IRR van ~8%, gekoppeld aan een yield on cost van ~10-15%.



2.2. Front-of-meter batterijpark

Op een bestaande site in Genk (Bosdel), België, plant WDP de installatie van een groot batterijpark. Concreet gaat het om een Front of the Meter (FTM) Battery Energy Storage System (BESS) dat mee zal instaan voor de balancering van het elektriciteitsnet door het overschot aan energie op het net op te slaan en te beheren, bijvoorbeeld bij veel zon of wind. Met hun opslagcapaciteit kunnen dergelijke projecten de nodige stabiliteit en flexibiliteit aan het elektriciteitsnet bieden, wat ervoor zorgt dat capaciteit kan worden gecreëerd en gereserveerd om bij pieken of tekorten het net in balans te houden en om in te spelen op de variabiliteit van de energieprijzen. Ze vormen bovendien een cruciale schakel in de nodige energie infrastructuur en zijn complementair met hernieuwbare energie. Het batterijproject zal een vermogen leveren van 60 MW en biedt een energieopslagcapaciteit tot 240 MWh. De investering wordt ingeschat op 65 miljoen euro. WDP staat in voor de realisatie van het project en de investering en zal samenwerken met een gespecialiseerde partner voor de uitbating. De vergunningsaanvraag werd intussen ingediend. WDP



¹⁶ 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.

¹⁷ Waarvan een bedrag van 36 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

streeft ernaar het batterijpark einde 2028 operationeel te hebben, afhankelijk van de aansluiting op het hoogspanningsnet. Het project komt op dezelfde site nabij het Albertkanaal waar recent de ontwikkeling voor een Europees distributiecentrum voor de verfproducent Rust-Oleum (Martin Matthijs) is gestart.¹⁸ De locatie is niet toevallig: deze site grenst immers aan een Elia-hoogspanningsstation.

2.3. Integrated energy projects

Daarnaast heeft WDP ook verschillende kleinschalige Behind-the-Meter (BTM) BESS-projecten, deels operationeel en deels gepland, waarbij deze projecten op sites met een PV-installatie en hoog verbruik door de klant on site (bijvoorbeeld in het kader van een e-mobility hub met veel EV fast charging noden) zorgen voor het maximaliseren van het lokaal verbruik aan zonne-energie en voor minder afhankelijkheid van de grid.

Zo werd bijvoorbeeld voor CEVA in Heerlen een batterij on-site geïnstalleerd die de balans met de lokaal opgewekte energie optimaliseert en er bovendien voor zorgt dat periodes met hoge zonne-instraling worden afgezet tegen periodes met te beperkte energieopwekking voor de hoge energievraag. Deze implementatie garandeert dat de klant zijn activiteiten zonder energiebesognes optimaal kan verderzetten op een duurzame en GHG-vriendelijke manier.

2.4. 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.



¹⁸ Zie 1.3.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering in 1. Performance.

3. Corporate governance

3.1. Tony De Pauw neemt afscheid als CEO

Tony De Pauw heeft per 1 juli 2024 zijn functie als co-CEO neergelegd. Hij blijft echter actief binnen WDP, onder andere als speciaal adviseur bij de verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland, een van de drivers binnen het recent aangekondigde groeiplan #BLEND2027. Zijn jarenlange ervaring en uitgebreide kennis van de logistieke vastgoedsector en zijn nauw contact met klanten zullen WDP verder ondersteunen. Tony De Pauw blijft lid van de Raad van Bestuur van WDP als actieve vertegenwoordiging van de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw.

“Hoewel onze langdurige tandem als co-CEO's formeel tot een einde komt, ben ik ervan overtuigd dat de drive, ervaring en kennis die Tony ons bedrijf in een andere rol zal bieden, van onschatbare waarde zullen blijven voor de verdere ontwikkeling van WDP.

Joost Uwents - CEO

3.2. Benoeming van Patrick O als lid van de Raad van Bestuur van WDP

De Algemene Vergadering van WDP heeft de benoeming van Patrick O als onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder goedgekeurd en dit voor een mandaat van vier jaar.

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

4. #TeamWDP

VITALLY ENGAGED

4.1. Great Place To Work®

WDP werd in 2024 Great Place To Work®-gecertificeerd.

Great Place To Work® is de wereldwijde autoriteit als het gaat om de cultuur op de werkplek. Via een medewerkersonderzoek wordt gepeild naar hun ervaringen, hoe zij de werkplek ervaren, wordt het vertrouwen en de aanmoediging om zich zowel persoonlijk als professioneel te ontplooien gemeten. Via deze inzichten kan een organisatie verder verbeteren en strategische bedrijfsbeslissingen nemen in lijn met de wereldwijde standaarden voor geweldige werkplekken.



4.2. International #TeamWDP Day

WDP's 25^{ste} verjaardag als beursgenoteerd logistiek vastgoedbedrijf was dit jaar het perfecte thema voor de jaarlijkse internationale teamdag. Naast tijd voor ontspanning, werd ook ruimte gemaakt voor actieve workshops waarin crosscountry topics werden besproken om zo de alignment binnen de groep te bestendigen en team engagement vanuit alle teams te faciliteren.



2. Het aandeel

1. Het aandeel

Gegevens per aandeel

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	223.797.576	219.433.809	203.980.363
Free float	79%	79%	78%
Marktkapitalisatie (in euro)	5.662.078.673	6.253.863.557	5.446.275.704
Verhandeld aantal aandelen	30.856.590	56.098.783	88.782.514
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	6.364.117	5.827.019	10.834.034
Free float velociteit ¹	34,9%	32,2%	55,8%
Beurskoers over de periode			
hoogste	28,2	30,5	41,7
laagste	24,3	22,6	23,1
slot	25,3	28,5	26,7
IFRS NAV ² (in euro)	20,1	20,2	20,9
EPRA NTA (in euro)♦	19,9	20,1	20,7
Uitkeringspercentage	n.r.	85%	86%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	0,71	1,40	1,25
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	0,70	1,32	1,16
Brutodividend/aandeel (in euro)	n.r.	1,12	1,00
Nettodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,78	0,70

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

1 Het verhandeld aantal aandelen gedurende de eerste jaarhelft, gedeeld door het aantal free float aandelen op het einde van deze periode en vervolgens geëxtrapoleerd naar een periode van 12 maanden.

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

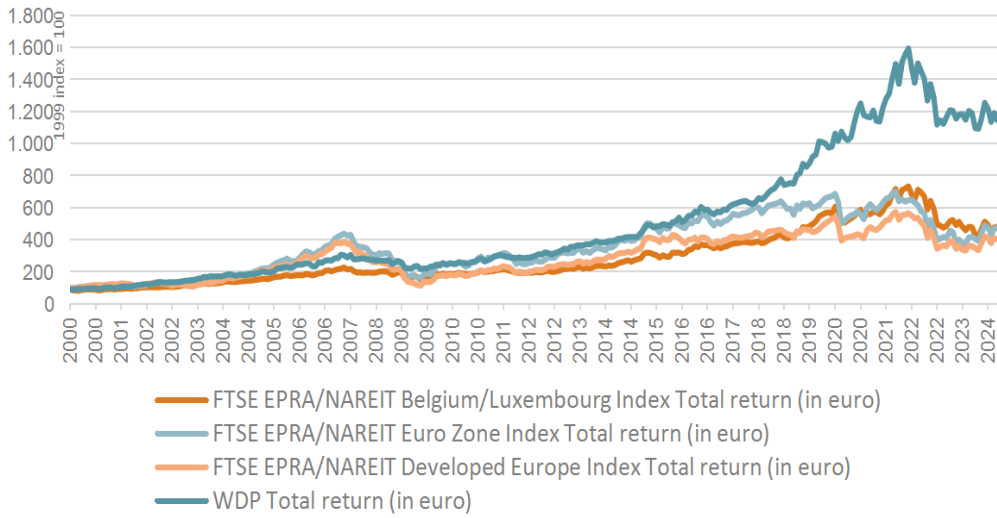
3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.

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

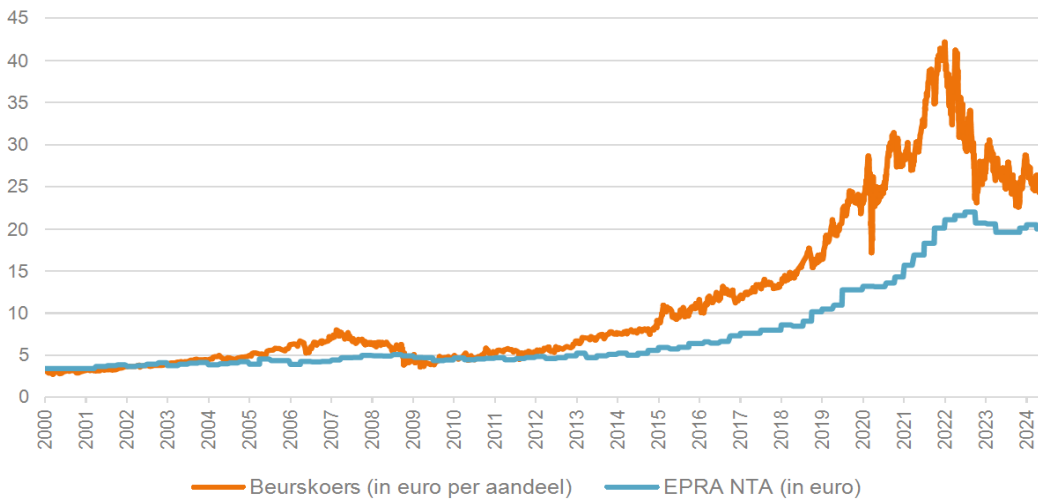
EURONEXT Brussels en Amsterdam
IPO: 28|06|1999
Notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
Liquidity provider: Van Lanschot Kempen en KBC Securities



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



2. Aandeelhouderschap

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	177.037.663		79,1%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	9.448.417	12.02.2021	4,2%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,1%
Norges Bank ¹	6.350.449	18.09.2023	2,8%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	156.499.811	15.05.2024	69,9%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) ³	46.759.913	15.05.2024	20,9%
Totaal aantal aandelen	223.797.576		100%

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

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

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

3. Financiële agenda

18 oktober 2024	Bekendmaking resultaten Q3 2024
30 januari 2025	Bekendmaking jaarresultaten 2024
31 maart 2025	Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2024
25 april 2025	Bekendmaking resultaten Q1 2025
30 april 2025	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2024
2 mei 2025	Ex-date dividend 2024
5 mei 2025	Record date dividend 2024

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

3. Financiële resultaten

156,1 miljoen euro

EPRA-winst

7,1 miljard euro

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

89,6%

Operationele marge

0,71 euro

EPRA-winst per aandeel

97,8%

Bezettingsgraad

3,3%

Like-for-like huurgroei

5,4 jaar

Gemiddelde looptijd van de huurcontracten

19,9 euro

EPRA NTA per aandeel

EPRA-kernprestatie-indicatoren

30.06.2024 31.12.2023

	30.06.2024	31.12.2023
EPRA NTA (in euro per aandeel)	19,9	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	21,8	22,0
EPRA NDV (in euro per aandeel)	20,7	20,8
EPRA LTV (in %)	36,9	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 %)	2,2	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	11,0	10,9
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,6	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

	30.06.2024	31.12.2023
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	7.089,9	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)	5,4	5,3
Bezettingsgraad ² (in %)	97,8	98,5
Like-for-like huurgroei (in %)♦	3,3	6,0
Operationele marge ³ (in %)♦	89,6	91,0
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	35,8	33,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	38,2	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	6,8	6,4
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	7,4	6,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,7	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,5	5,9
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,0	5,3
Hedge ratio (in %)♦	107	119
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	5,2	5,7
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	192,4	173,3
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	172,3	157,7
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-15,7	-20,5
EPRA-winst♦	156,1	144,4
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	56,0	-89,6
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	8,3	-20,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-5,9	-4,5
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	214,6	29,5
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	0,71	0,71
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	0,25	-0,44
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,04	-0,10
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,03	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,97	0,14
IFRS NAV ⁶	20,1	20,1
EPRA NTA♦	19,9	19,6
EPRA NRV♦	21,8	21,5
EPRA NDV♦	20,7	20,9

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 H1 2024 tegenover H1 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 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

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)	H1 2024	H1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	185.312	163.237	22.075	13,5%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	103	-103	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	10.809	12.347	-1.537	-12,5%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.738	-2.352	-1.386	n.r.
Vastgoedresultaat	192.383	173.335	19.048	11,0%
Vastgoedkosten	-8.846	-7.254	-1.592	21,9%
Algemene kosten van de vennootschap	-11.234	-8.358	-2.876	34,4%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	172.303	157.723	14.580	9,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-15.692	-20.489	4.797	-23,4%
Belastingen op EPRA-winst	-2.653	6.537	-9.190	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-1.050	-1.890	840	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7.400	6.491	908	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.179	-3.973	-206	5,2%
EPRA-winst	156.128	144.399	11.729	8,1%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	59.758	-137.174	196.931	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-41	-1.504	1.463	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-8.085	58.551	-66.635	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.128	-12.347	18.476	n.r.
Resultaat op de portefeuille	57.761	-92.474	150.235	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.711	2.873	-4.584	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	56.050	-89.601	145.651	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	10.777	-20.355	31.132	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.508	-442	-2.066	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8.270	-20.796	31.132	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	8.270	-20.796	29.066	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-5.826	-4.533	-1.292	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-216	-61	-155	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-6.042	-4.594	-1.447	n.r.
Minderheidsbelangen	162	142	20	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-5.879	-4.452	-1.427	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	220.296	30.508	189.789	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.728	-958	-4.770	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	214.569	29.550	185.019	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	H1 2024	H1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,71	0,71	0,00	0,4%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,25	-0,44	0,69	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,04	-0,10	0,14	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,03	-0,02	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,97	0,14	0,83	n.r.
EPRA-winst ²	0,70	0,70	0,00	0,1%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	220.536.739	204.743.120	15.793.620	7,7%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	223.797.576	207.118.066	16.679.510	8,1%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Geconsolideerde resultaten

(in euro x 1.000)	Q2 2024	Q2 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	94.857	82.343	12.514	15,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	103	-103	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	7.191	8.670	-1.479	-17,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	866	592	274	n.r.
Vastgoedresultaat	102.914	91.708	11.206	12,2%
Vastgoedkosten	-4.341	-3.613	-728	20,2%
Algemene kosten van de vennootschap	-5.516	-5.083	-434	8,5%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	93.057	83.012	10.045	12,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-8.752	-10.475	1.723	-16,5%
Belastingen op EPRA-winst	-1.866	9.473	-11.340	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-550	-1.890	1.340	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.064	3.557	507	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.091	-1.957	-134	n.r.
EPRA-winst	83.863	81.721	2.142	2,6%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	33.149	-55.717	88.866	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	5	-1.702	1.706	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-2.152	49.583	-51.735	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-622	-4.714	4.092	n.r.
Resultaat op de portefeuille	30.379	-12.550	42.929	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.223	-204	-1.019	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	29.156	-12.754	41.909	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	2.218	9.030	-6.812	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	193	-282	475	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	2.411	8.748	-6.337	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	2.411	8.748	-6.337	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.191	-2.219	-1.972	n.r.
Afschrijving zonnepanelen	-1.709	-1.764	55	n.r.
Waardevermindering zonnepanelen	-2.483	-455	-2.027	445,4%
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-187	-25	-163	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.379	-2.244	-2.135	n.r.
Minderheidsbelangen	151	30	121	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-4.228	-2.214	-2.014	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	114.365	77.632	36.733	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.163	-2.131	-1.032	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	111.201	75.501	35.701	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q2 2024	Q2 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,38	0,40	-0,02	-4,9%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,13	-0,06	0,19	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,01	0,04	-0,03	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,02	-0,01	-0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,50	0,37	0,13	n.r.
EPRA-winst ²	0,37	0,39	-0,02	-5,0%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	221.639.669	205.497.494	16.142.175	7,9%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	223.797.576	207.118.066	16.679.510	8,1%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

1.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 192,4 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2024, een stijging met +11,0% tegenover vorig jaar (173,3 miljoen euro). De stijging komt tot stand via de voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities in combinatie met de organische groei van de huren. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +3,3%.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Overige joint ventures ¹
I. Huurinkomsten	52.999	82.874	4.931	1.829	42.279	184.912	2.541	1.599
III. Met verhuur verbonden kosten ²	171	468	-62	0	-177	400	0	5
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	53.170	83.342	4.869	1.829	42.102	185.312	2.541	1.604

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 10,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 12,3 miljoen euro vorig jaar. Hoewel de capaciteit aan zonne-energie is toegenomen, zijn de inkomsten gedaald door de lagere elektriciteitsprijzen en de ongunstige weersomstandigheden. De capaciteit zal verder worden uitgebreid, echter dient er 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. WDP voorziet een toename van de inkomsten uit zonnepanelen op jaarbasis vanaf 2025.

1.2. Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 172,3 miljoen euro over H1 2024, een stijging met +9,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar (157,7 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 20,1 miljoen euro in het tweede kwartaal van 2024 (15,6 miljoen euro in H1 2023). Deze stijging met +4,5 miljoen euro of +29% is onderliggend in lijn met de groei van het vastgoedresultaat van +11%, maar biedt een ongunstige vergelijkingsbasis vanwege enkele positieve one-offs in de algemene kosten in Q1 2023 voor een bedrag van ongeveer 2 miljoen euro. Daarnaast is er een stijging van de vastgoedkosten vanaf Q2 2024 met +0,5 miljoen euro per kwartaal, omwille van de recente aankoop in Roemenië voor 90 miljoen euro¹⁹. Hoewel deze aankoop een hoge net yield van 12,5% biedt, is de bruto/netto marge lager vanwege het intensievere beheer. Deze factoren verklaren dan ook de lichte daling j/j van de operationele marge tot 89,6% (ter herinnering: de operationele marge wordt in het eerste kwartaal steeds negatief beïnvloedt omwille van IFRIC 21). WDP verwacht een behoud van de hoge operationele marge op jaarbasis van boven de 90%.

¹⁹ Zie het [persbericht](#) van 26 januari 2024 betreffende de aankoop van een high-yield urban logistics cluster in Boekarest.

1.3. 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 -20,5 miljoen euro vorig jaar tot -15,7 miljoen euro. Het financieel resultaat wordt binnen de context van stijgende rentes (Euribor rentes van 2,2% begin januari 2023 naar 3,7% per 30 juni 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 H1 2024 (1,9% over H1 2023).

Dit resultaat houdt rekening met 6,5 miljoen euro aan geactiveerde rente op projectontwikkelingen. Het financieel resultaat omvat tevens de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van -2,1 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt wordt 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 7,4x (6,6x per 31 december 2023).

1.4. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 7,4 miljoen euro over H1 2024 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena.



1.5. 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 2023 een eenmalige positieve impact had op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel), waarvan circa 9 miljoen euro (0,04 euro per aandeel) in Q2 2023.

1.6. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over H1 2024 bedraagt 156,1 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van +8,1% tegenover het resultaat van 144,4 miljoen euro in 2023. Deze stijging van de EPRA-winst is conform de doelstelling binnen het nieuwe groeiplan #BLEND2027 en het resultaat van meerdere drivers: de oplevering van voorverhuurde projecten, de gerealiseerde aankopen, de organische groei van de huren via huurindexatie en dit 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). Bovendien moet ook rekening gehouden worden met het wegvallen van de eenmalige opbrengst van 9 miljoen euro inzake FBI in H1 2024 tegenover H1 2023.



De EPRA-winst per aandeel bleef jaar-op-jaar quasi stabiel (+0,4%) en bedraagt 0,71 euro. Onderliggend steeg de EPRA-winst per aandeel echter met +7%, exclusief de eenmalige positieve impact van +0,04 euro per aandeel (9 miljoen euro) in H1 2023 gerelateerd aan het FBI-statuut, dewelke een ongunstige vergelijkingsbasis heeft gecreëerd. Verder is dit ook met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met +7,7%, door de versterking van het kapitaal (Q2 2023: 77 miljoen euro keuzedividend, Q4 2023: 300 miljoen euro ABB en Q2 2024: 103 miljoen euro keuzedividend).

1.7. 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 H1 2024 bedraagt 56,0 miljoen euro of 0,25 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -89,6 miljoen euro of -0,44 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+2,9 miljoen euro), Nederland (+23,5 miljoen euro), Frankrijk (+13,9 miljoen euro), Roemenië (+9,7 miljoen euro), Duitsland (+1,1 miljoen euro), Luxemburg (-0,8 miljoen euro) en Zweden (+5,9 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt +60,7 miljoen euro, een stijging met +0,9% 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 +13bps gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden van +1,4% over H1 2024). Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,3%.

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



De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep²⁰ bedragen 8,3 miljoen euro of 0,04 euro per aandeel over H1 2024 (tegenover -20,8 miljoen euro of -0,10 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.

1.9. 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 -5,9 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen een non-

²⁰ 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.



cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

1.10. 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 H1 2024 van 214,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 29,5 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 214,6 miljoen euro en de EPRA-winst van 156,1 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de lichte waardevermindering van de portefeuille en de positieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

2. Toelichting bij de balans

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.632	1.198	434	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.751.298	6.439.464	311.834	4,8%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	162.233	166.037	-3.804	-2,3%
Financiële vaste activa	107.204	86.476	20.728	24,0%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.648	1.764	-116	-6,6%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	322.509	303.750	18.760	6,2%
Vaste activa	7.346.525	6.998.688	347.837	5,0%
Activa bestemd voor verkoop	4.094	0	4.094	n.r.
Handelsvorderingen	30.404	23.848	6.556	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	16.165	22.807	-6.641	n.r.
Kas en kasequivalenten	11.275	13.029	-1.754	n.r.
Overlopende rekeningen	20.880	13.914	6.965	n.r.
Vlottende activa	82.818	73.598	9.220	n.r.
Totaal activa	7.429.343	7.072.286	357.056	5,0%

(in euro x 1.000)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	231.519	226.860	4.659	2,1%
Uitgiftepremies	2.121.545	2.023.908	97.636	4,8%
Reserves	1.933.505	2.169.857	-236.352	-10,9%
Nettoresultaat van het boekjaar	214.569	22.299	192.270	862,2%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.501.137	4.442.924	58.213	1,3%
Minderheidsbelangen	83.357	77.647	5.709	7,4%
Eigen vermogen	4.584.493	4.520.571	63.922	1,4%
Langlopende financiële schulden	2.510.406	2.232.638	277.767	12,4%
Andere langlopende verplichtingen	128.847	122.418	6.429	5,3%
Langlopende verplichtingen	2.639.253	2.355.056	284.197	12,1%
Kortlopende financiële schulden	72.343	84.038	-11.695	-13,9%
Andere kortlopende verplichtingen	133.254	112.621	20.633	18,3%
Kortlopende verplichtingen	205.597	196.659	8.938	4,5%
Verplichtingen	2.844.849	2.551.715	293.134	11,5%
Totaal passiva	7.429.343	7.072.286	357.056	5,0%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,1	20,2	-0,1	-0,7%
EPRA NTA♦	19,9	20,1	-0,2	-1,0%
Koers van het aandeel	25,3	28,5	-3,2	-11,2%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	26,9%	41,5%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	7.089,9	6.766,6	323,3	4,8%
Loan-to-value♦	35,8%	33,7%	2,1%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel)♦	38,2%	35,8%	2,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,8x	6,4x	0,4x	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 WDP Port of Ghent Big Box en 29% voor Gosselin-WDP).

2.1. Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²¹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2024 6.923,8 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 zonnepanelen²², evolueert de totale portefeuillewaarde tot 7.089,9 miljoen euro in vergelijking met 6.766,6 miljoen euro eind 2023.

Deze waarde van 7.089,9 miljoen euro omvat voor 6.575,9 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).²³ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 155,9 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 192,0 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 juni 2024 gewaardeerd tegen een fair value van 166,1 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,2%²⁴. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,3%. De actuele contractuele huur is momenteel circa 12% lager dan de markthuur. Op basis van volledige verhuring aan markthuur, bedraagt de net reversionary yield²⁵ 6,2%.

2.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 19,9 euro per 30 juni 2024. Dit betekent een daling van -0,2 euro (-1,0%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2023 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+0,71 euro), de uitkering van het dividend (-1,12 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (+0,26 euro) en overige (-0,05 euro). De IFRS NAV per aandeel²⁶ bedraagt 20,1 euro op 30 juni 2024 tegenover 20,2 euro per 31 december 2023.

²¹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

²² De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

²³ Inclusief een gebruiksrecht van 81 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

²⁴ 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).

²⁵ 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.

²⁶ De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

4. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

35,8%



100% FINANCIERINGS-BEHOEFTE GECOVERED

- ✓ 100% herfinanciering tot minstens 2025
- ✓ 100% committed capex gecovered
- ✓ 100% commercial paper gecovered

SCHULDGRAAD

6,8x
Net debt / EBITDA (adjusted)

7,4x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

2,0 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,7%
Kost van de schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

5,5 jaar
Looptijd schulden

107%
Hedge ratio

5,2 jaar
Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

1,8 miljard euro

78% uitstaande financiering



CREDIT RATINGS

Moody's

Baa1

Positive Outlook

Fitch

BBB+

Stable Outlook

Financiële kerncijfers

	30.06.2024	31.12.2023
Loan-to-value♦	35,8	33,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	38,2	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	6,8	6,4
Interest Coverage Ratio (in x) ¹	7,4	6,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,7	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,5	5,9
Hedge ratio (in %)♦	107	119
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) ²	5,2	5,7

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

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

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

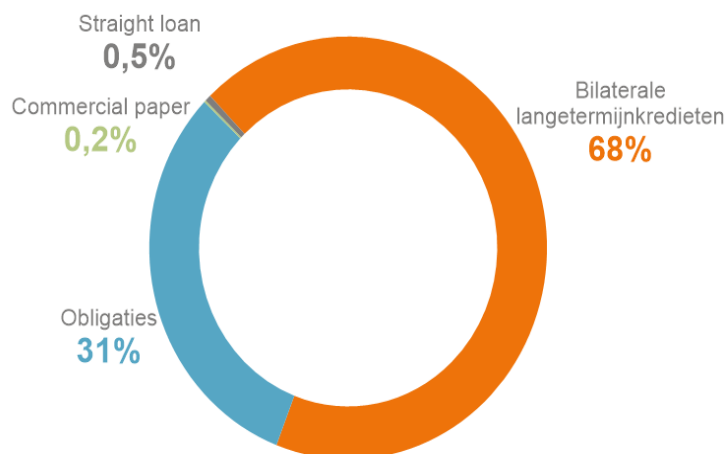
1. Structuur van de schulden

1.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.582,7 miljoen euro per 30 juni 2024 ten opzichte van 2.316,7 miljoen euro per 31 december 2023. De loan-to-value op 30 juni 2024 bedraagt 35,8% tegenover 33,7% per 31 december 2023, volgend op de betaling van het dividend in mei 2024 en de uitvoering van de geplande investeringen in eerste jaarhalf.

Op 30 juni 2024 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 2,0 miljard euro²⁷. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering (268 miljoen euro), de geplande energieprojecten (101 miljoen euro), de geplande acquisities (347 miljoen euro), en de financieringen op vervaldag in de komende 18 maanden (290 miljoen euro), inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunities. Dit is exclusief de verwachte cashflow via gereserveerde winsten en keuzedividend (gecombineerd verwacht op 182 miljoen euro in 2024) en de herfinanciering van kredieten.

Uitstaande geconsolideerde financiële schulden op 30 juni 2024



1.2. Vervaldagen

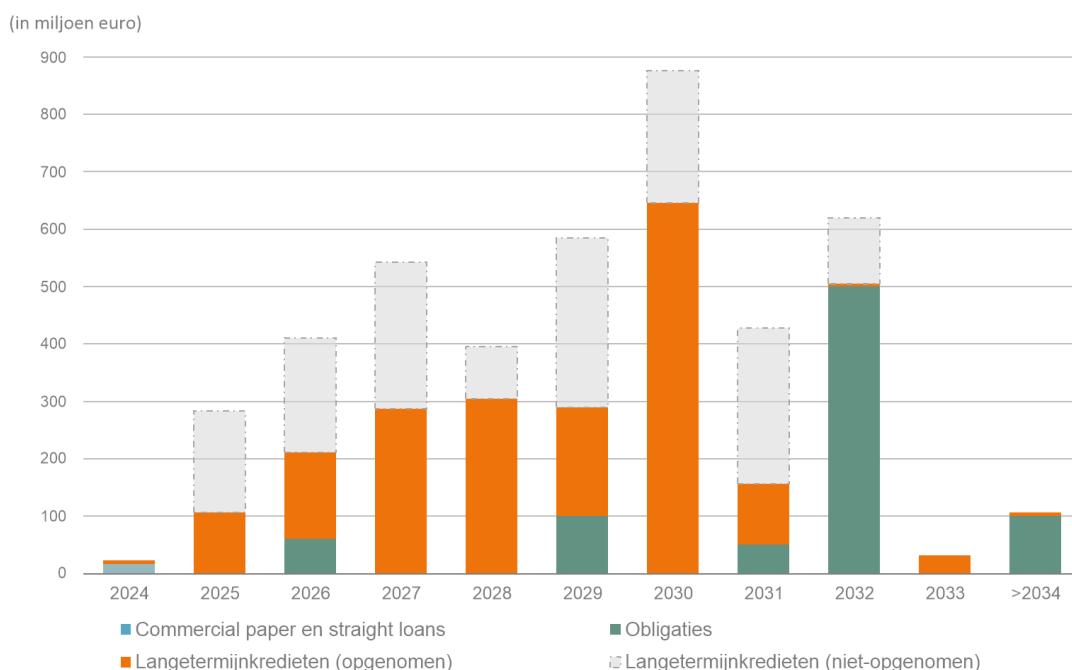
Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. De kortlopende financiële schulden van 72,3 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (4,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (12,6 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (55,7 miljoen euro).

²⁷ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2024 bedraagt 5,5 jaar²⁸ tegenover 5,9 jaar eind 2023.

Vervaldagen kredieten



1.3. Kost van de schuld en indekkingen

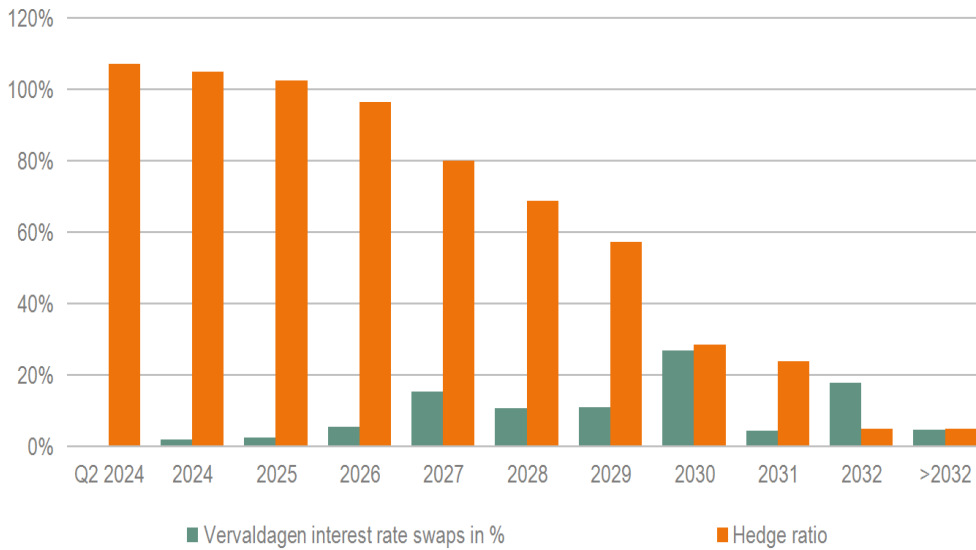
De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 1,7% in de eerste jaarhelft van 2024 (tegenover 1,9% voor het volledige boekjaar 2023) en wordt verwacht onder de 2% te blijven gedurende 2024. De verbeterde gemiddelde kost van de schulden, samen met de toename van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), impliceert een verder versterking van de Interest Coverage Ratio²⁹ tot 7,4x (tegenover 6,6x voor het volledige boekjaar 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 107% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,2 jaar. Deze ratio is tijdelijk hoger dan 100% omwille van de kapitaalverhoging eind 2023 waarmee tijdelijk (duurdere) 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%.

²⁸ Inclusief de korttermijnschulden.

²⁹ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leaseings en soortgelijke.

Evolutie hedge ratio (bij constant niveau van financiële schulden)



1.4. Financieringsstrategie in de loop van 2024

1.4.1. Nieuwe financiële middelen in 2024

- Nieuw financieringspakket bij EIB

WDP en European Investment Bank (EIB) hebben eind juli een nieuw financieringspakket van 250 miljoen euro afgesloten. Dit pakket zal exclusief worden aangewend ter financiering van de duurzame energieprojecten van zonnepaneelinstallaties, batterijen en laadinfrastructuur. De term loan kan opgenomen worden in verschillende tranches tot eind 2027 voor de uitvoering van de projecten in West-Europa en Roemenië.

- Nieuw 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. De rentemarge op de lening is gekoppeld aan de duurzaamheidsstrategie van de Groep, met name de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille en de uitbreiding van de geïnstalleerde zonne-energiecapaciteit in Roemenië.

- Keuzedividend ten belope van 103 miljoen euro³⁰

De aandeelhouders van WDP opteerden voor circa 60% 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 103 miljoen euro door middel van de creatie van 4.363.767 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 23,52 euro per aandeel.

³⁰ Zie [persbericht](#) van 15 mei 2024.

1.4.2. Credit rating update

- Moody's herbevestigt Baa1 credit rating en upgrades Outlook naar Positive³¹

In juni heeft Moody's WDP's long-term issuer rating van Baa1 herbevestigd en de Outlook verhoogd van Stable naar Positive. De gewijzigde Outlook naar Positive weerspiegelt de verwachting bij Moody's van WDP's blijvende cashflowgeneratie en behoud van voldoende liquiditeit, waarbij de hoge bezettingsgraad en de evenwichtige groeistrategie zonder de kapitaalstructuur in gevaar te brengen, zal worden gewaarborgd, binnen een nog steeds gunstig operationeel klimaat.

1.5. Financiële risico's

Ook in 2024 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, zie *7. Risicofactoren*.

³¹ Zie [persbericht](#) van 27 juni 2024.

5. Vastgoedverslag

1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2024

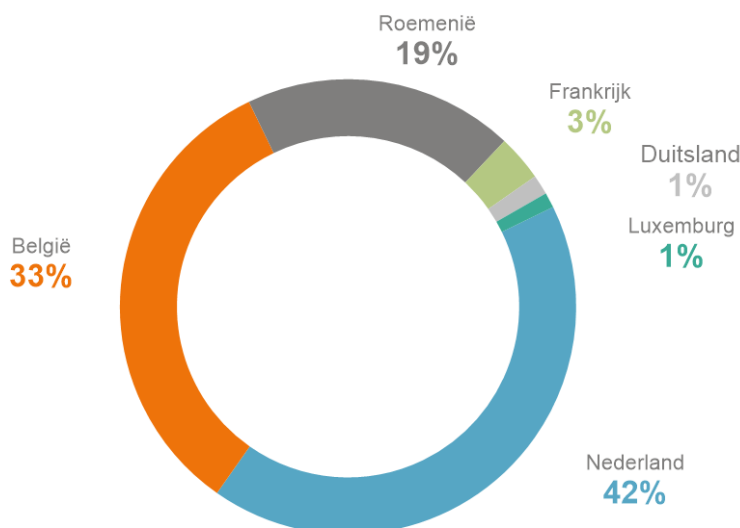
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value³²) van 6.923,8 miljoen euro op 30 juni 2024. De vergelijkbare waarde eind 2023 bedroeg 6.596,7 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value

(in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	2.219,3	2.835,6	215,8	74,4	97,7	1.128,8	6.571,5
Projecten in uitvoering	42,2	18,9	7,0	0,0	0,0	87,8	155,9
Grondreserve	26,4	51,0	4,1	0,0	0,0	110,6	192,0
Activa bestemd voor verkoop	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3
Totaal	2.292,2	2.905,5	226,8	74,4	97,7	1.327,2	6.923,8

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



³² De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 10,4%, Frankrijk: 6,9%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,8% en Roemenië: 1,5%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	104	113	8	2	5	73	305
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.358.870	2.861.844	248.716	60.590	76.067	1.737.930	7.344.017
Grond (in m ²)	4.705.249	4.878.198	713.104	105.776	116.797	7.449.244	17.968.368
Fair value (in miljoen euro)	2.292	2.905	227	74	98	1.327	6.924
% van de totale fair value	33%	42%	3%	1%	1%	19%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	0,2%	0,8%	6,1%	1,2%	-0,8%	1,5%	0,9%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,1%	0,9%	1,4%	0,0%	1,1%	2,8%	2,2%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,9	5,6	4,2	4,8	5,9	5,7	5,4
WDP brutohuurrendement ³	5,4%	6,0%	5,3%	4,9%	5,7%	8,5%	6,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,4%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,4%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,7%	5,0%	4,7%	4,5%	5,0%	7,7%	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).

Uitsplitsing van de fair value van de portefeuille per vastgoeddeskundige

Vastgoeddeskundige	Land	Reële waarde in euro (x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België ¹	1.224.209	18%
Jones Lang LaSalle Belgium	België ¹	1.068.003	15%
Jones Lang LaSalle Netherlands	Nederland	1.491.030	22%
CBRE Netherlands	Nederland	1.414.458	20%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	226.829	3%
CBRE Romania	Roemenië	1.327.205	19%
CBRE Germany	Duitsland	74.365	1%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxemburg	97.687	1%
Totaal		6.923.788	100%

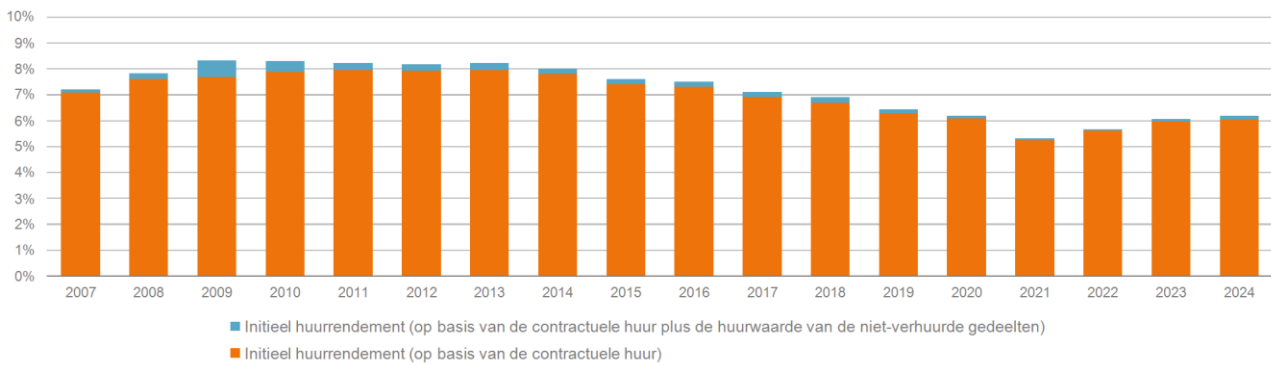
1 Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV en Gosselin-WDP NV.

1.2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhalf van 2024

In de eerste jaarhalf van 2024 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 146 miljoen euro. Daarnaast werd 121 miljoen euro gespendeerd aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg 60,7 miljoen euro (0,9%) gedurende de eerste jaarhelft van 2024. 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 +13bps gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden van +1,4% over H1 2024). Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,2% per 30 juni 2024, tegenover 6,1% per eind 2023.

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



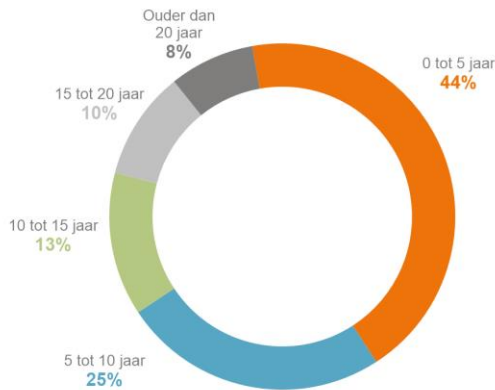
1.3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 1.796,8 hectare, waarvan 132,7 hectare in concessie. De gemiddelde grondwaarde bedraagt 120 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

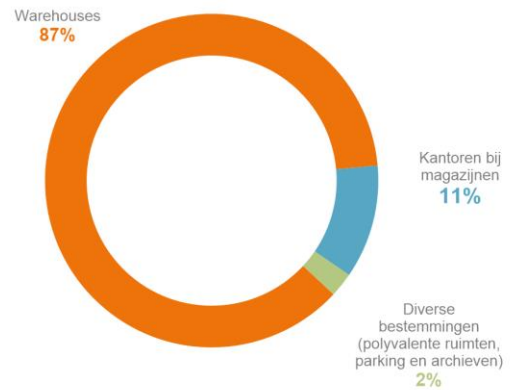
Bestemming op 30 juni 2024

	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	6.522.014	388,5	59,6	87%
Kantoren bij magazijnen	476.524	49,4	103,7	11%
Diverse bestemmingen	345.479	10,6	30,8	2%
Totaal	7.344.017	448,6	61,1	100%

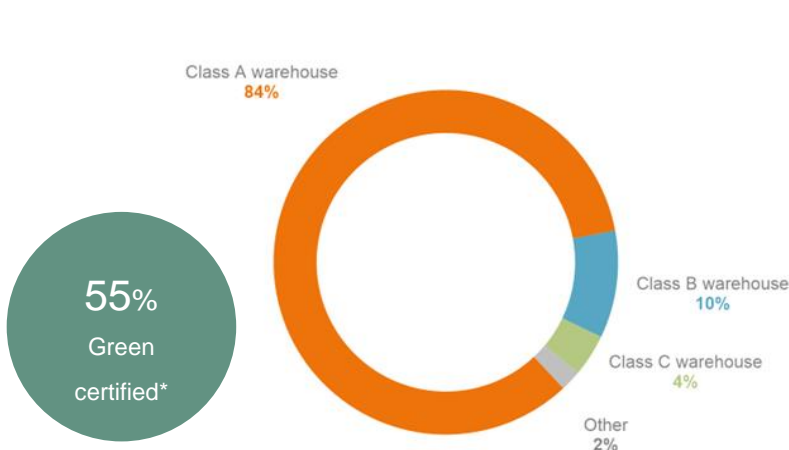
Uitsplitsing fair value in functie van ouderdom³³



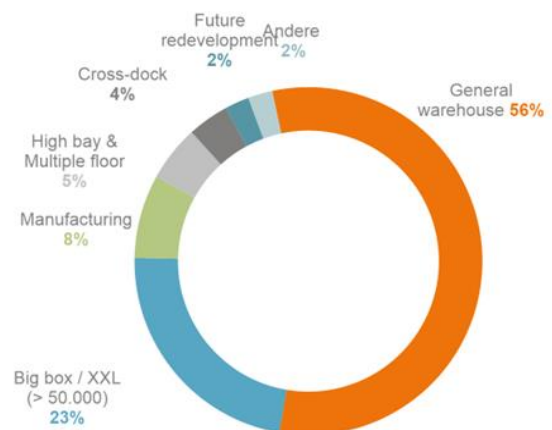
Spreiding totale huurwaarde per bestemming



Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per kwaliteitsopdeling van het pand



Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per type pand



* Dit betreft de BREEAM en EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de WDP-vastgoedportefeuille.



53%

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

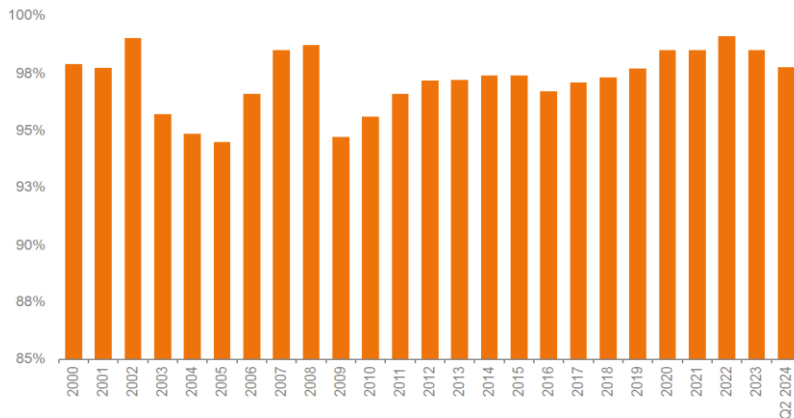
³³ Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

1.4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

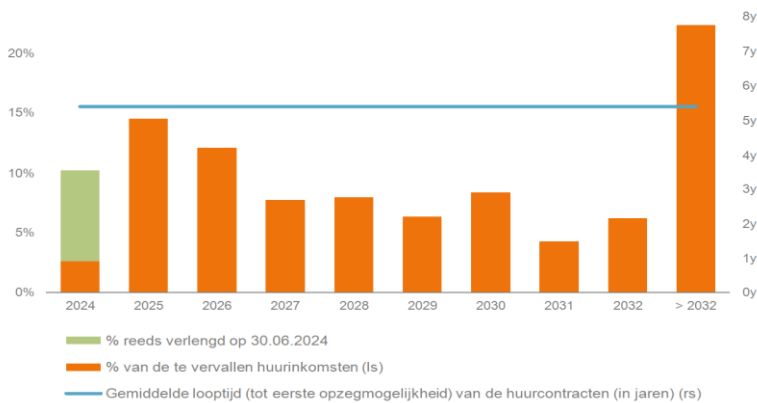
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,8% per 30 juni 2024. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

De uitbouw van langetermijn partnerships met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 6,6 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,4 jaar.

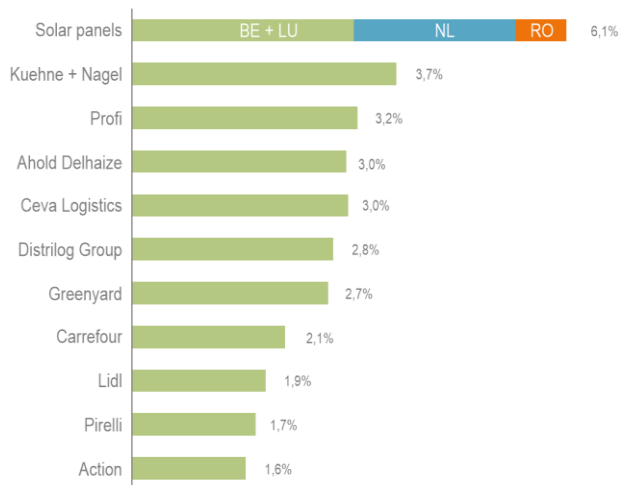
Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille



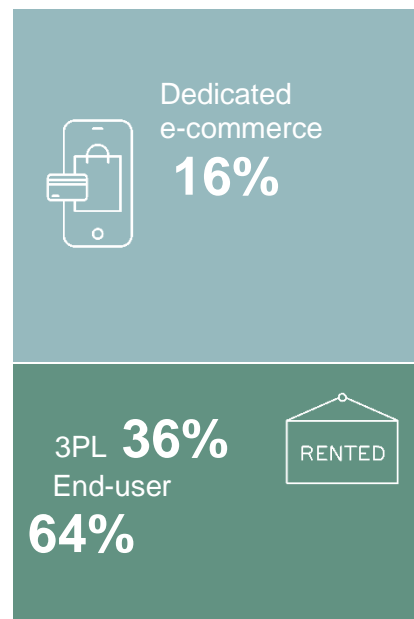
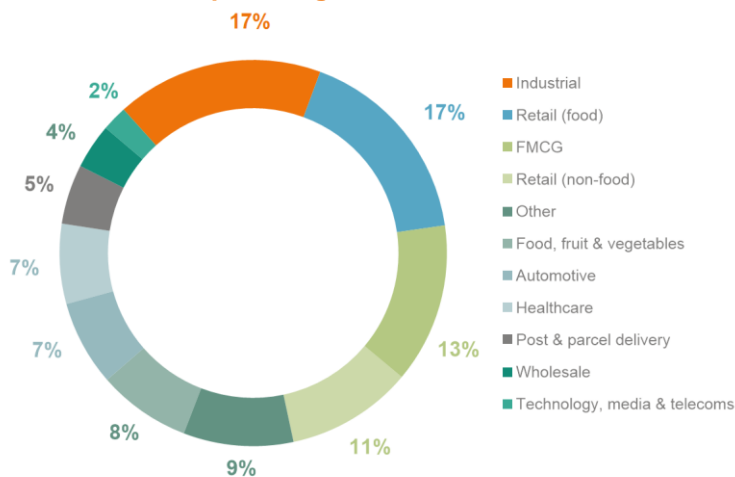
Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



Huurders Top 10 (excl. solar panels ~26%)



Huurinkomsten 2024 per categorie van de huurder



1.5. Overzicht projecten in uitvoering

Voor een volledig overzicht van de projecten in uitvoering per 30 juni 2024 wordt verwezen naar 1.3.2. *Projecten in uitvoering* in 1. Performance.



1.6. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt

1.6.1. Interesse in de logistieke vastgoedsector blijft hoog

De logistieke vastgoedmarkt kan rekenen op aanhoudende structurele positieve tendensen die de vraag naar logistiek vastgoed, 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. Echter, de prijsniveaus tussen koper en verkoper blijven op regionaal vlak veelal een discrepantie vertonen. De prime net yields in West-Europa situeren zich rond de 5% met een hoge interesse vanuit investeerders omwille van de huurgroeimogelijkheden en total return potentieel. Ondanks de huidige onzekere macro-omgeving en de mogelijke conjuncturele impact op de vraag naar logistieke ruimte, blijft de logistieke sector fundamenteel gezond, gelet op de kritieke infrastructuur die het ter beschikking stelt aan de bedrijven. Deze marktdynamiek reflecteert zich in de hoge bezettingsgraad van de WDP-vastgoedportefeuille van ongeveer 98%.

1.6.2. België en Luxemburg

WDP heeft een unieke positie in België en Luxemburg, met een portefeuille van 2,3 miljard euro, verspreid over 2,4 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte. Deze strategisch gelegen locaties, verdeeld over 104 sites, bevinden zich langs essentiële kernassen. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van ruim 15%.

Macro statistieken België en Luxemburg

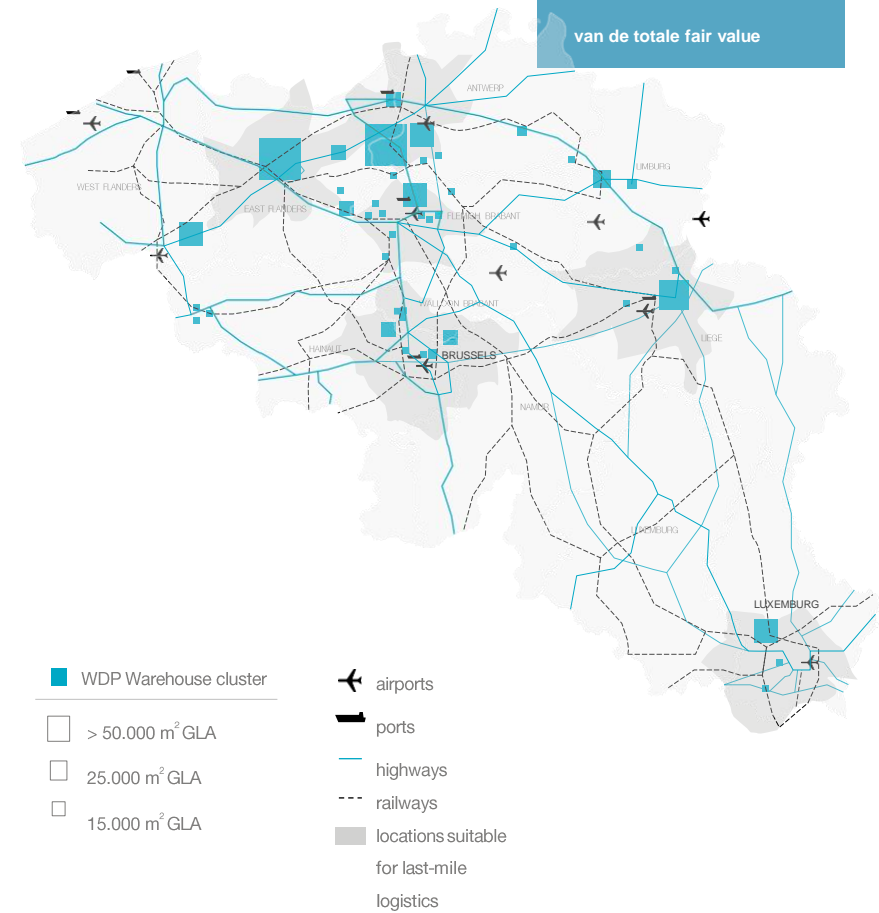
1,4 % BBP Groei 2024E	5,6 % Werkloosheidspercentage 2023
16 % Penetratiegraad van e-commerce 2023	3,2 % Inflatie 2024E

Marktsituatie 2024

0,7 miljoen m ² Take-up	0,6 miljoen m ² Nieuwe oppervlakte in aanbouw
5,0 % Prime yield	3,9 % Leegstandspercentage op de markt
70 €/m ² pa Prime rent	

35%

van de totale fair value



1.6.3. Nederland

WDP bezet een bijzondere positie in Nederland met een portefeuille van 2,9 miljard euro, verdeeld over meer dan 2,8 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze strategisch gelegen locaties, verspreid over 113 plaatsen, liggen op de cruciale logistieke knooppunten. WDP heeft een marktaandeel van meer dan 7%.

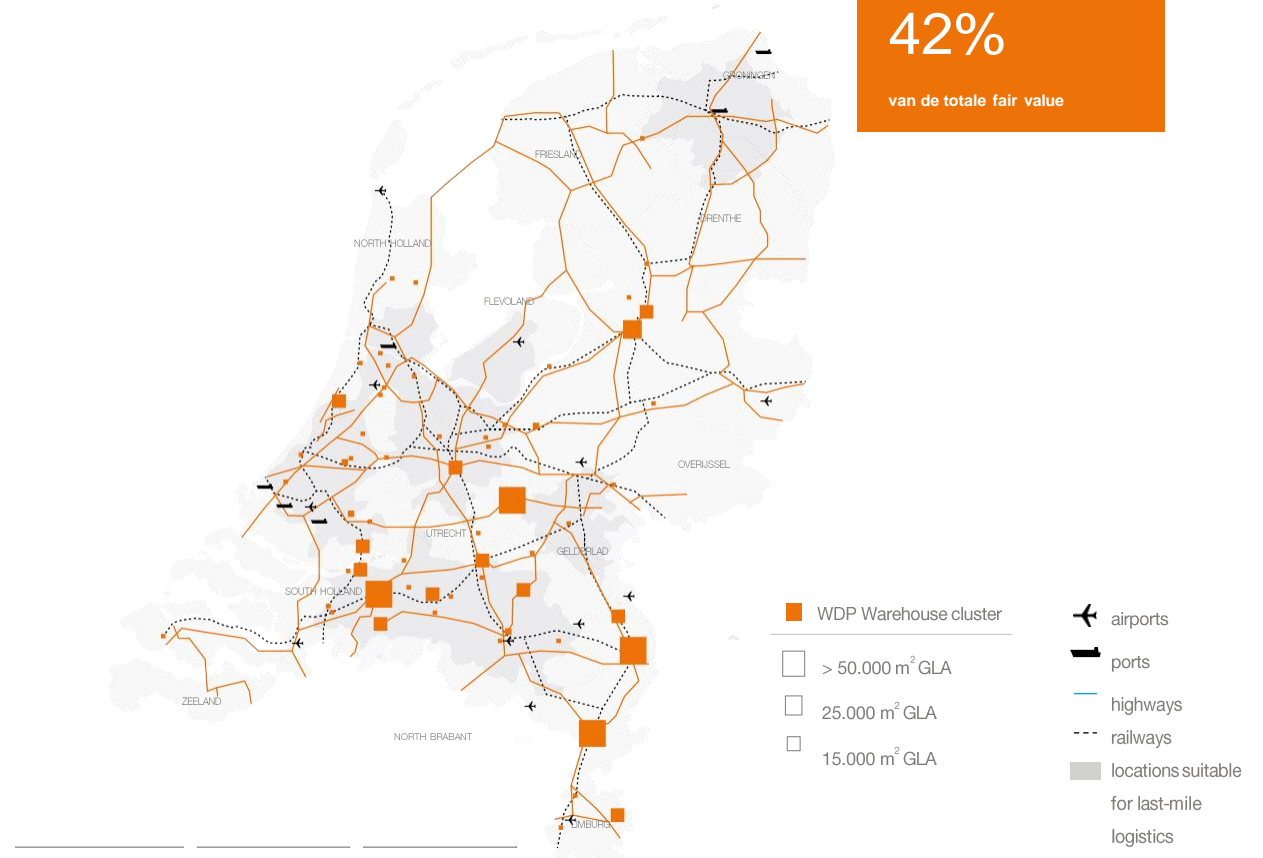
Macro statistieken Nederland

1,1 % BBP Groei 2024E	5,6 % Werkloosheidspercentage 2023
19 % Penetratiegraad van e-commerce 2023	2,7 % Inflatie 2024E

42%
van de totale fair value

Marktsituatie 2024

1,9 miljoen m ² Take-up	3,0 % Leegstandspercentage op de markt
5,0 % Prime yield	
110 €/m ² pa Prime rent	



1.6.4. Roemenië

WDP heeft een unieke positie in Roemenië, met een portefeuille van 1,3 miljard euro, verspreid over meer dan 1,7 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze verhuurbare oppervlakte is verdeeld over 73 strategisch gelegen locaties. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van 25%.

Macro statistieken Roemenië

3,1 %
BBP
Groei
2024E

5,4 %

Werkloosheidspercentage 2023

10 %
Penetratiegraad van E-commerce 2023

2,7 %
Inflatie
2024E

19%

van de totale fair value

Marktsituatie 2024

0,5 miljoen m²

0,4 miljoen m²

Take-up

Nieuwe oppervlakte in
aanbouw

7,5 %

5,7 %

Prime yield

Leegstandspercentage op de
markt

54 €/m² pa

Prime rent

■ WDP Warehouse cluster

□ > 50.000 m² GLA

□ 25.000 m² GLA

□ 15.000 m² GLA

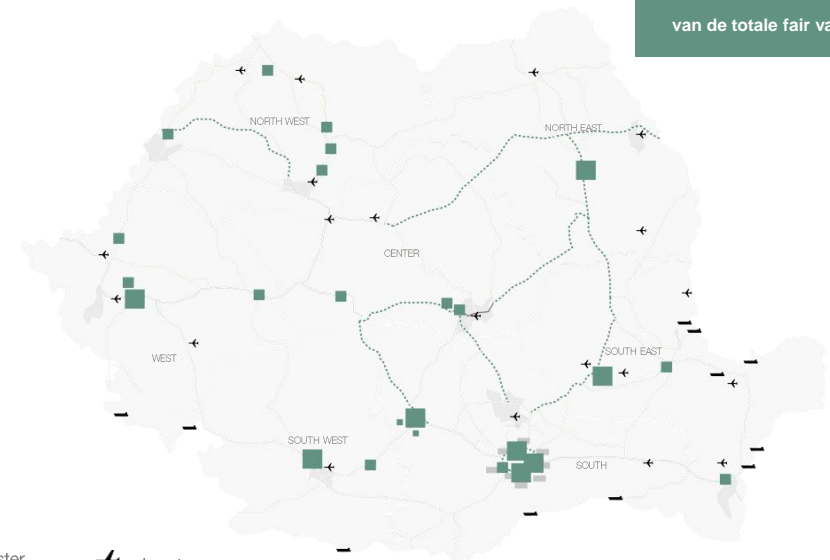
✈ airports

— ports

— highways

--- railways

■ locations suitable
for last-mile
logistics



1.6.5. Frankrijk en Duitsland

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

Macro statistieken Frankrijk

1,2 %	7,2 %
BBP Groei 2024E	Werkloosheidspercentage 2023
14 %	2,6 %
Penetratiegraad van e-commerce 2023	Inflatie 2024E

Macro statistieken Duitsland

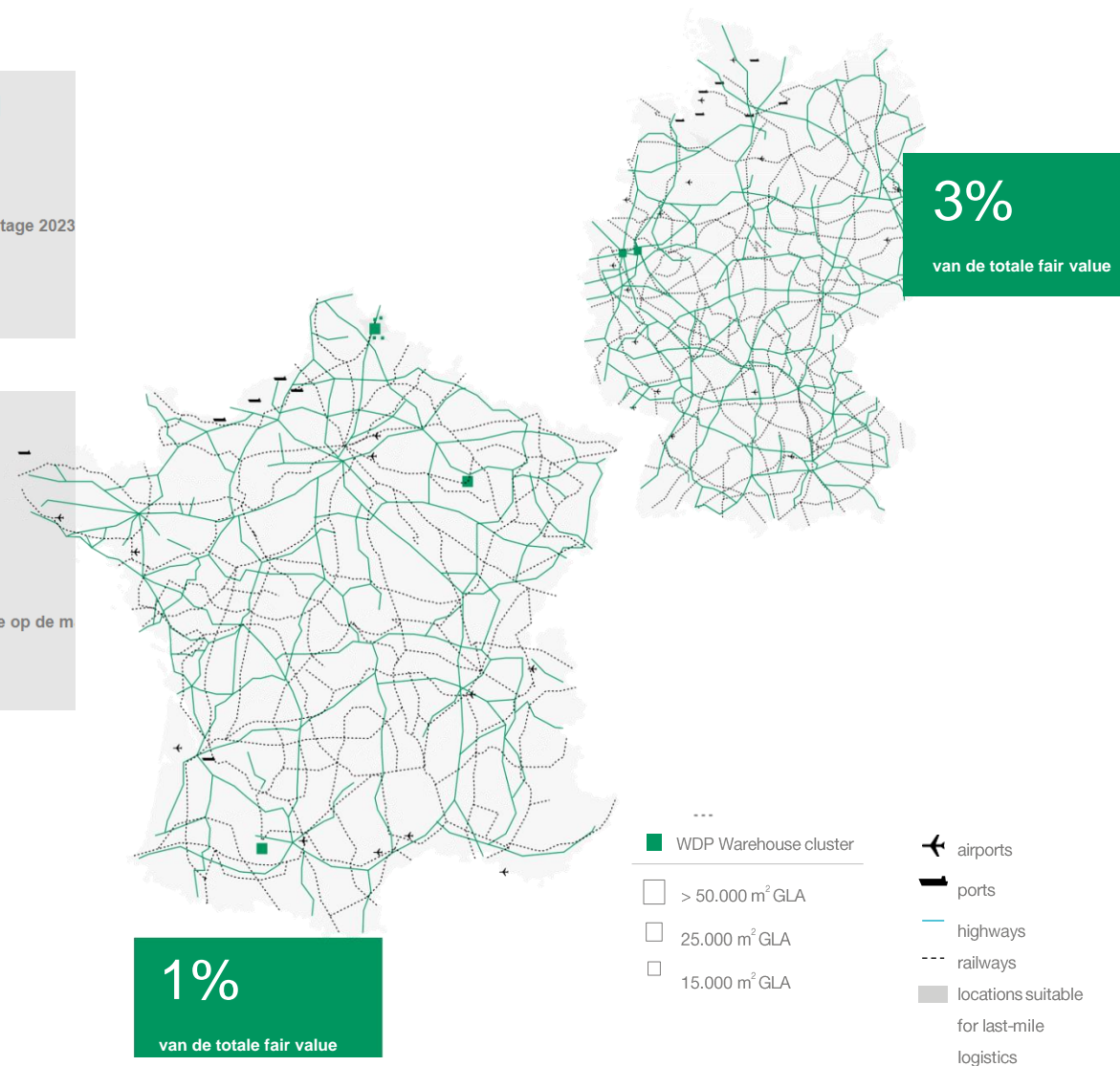
0,8 %	3,1 %
BBP Groei 2024E	Werkloosheidspercentage 2023
16 %	2,7 %
Penetratiegraad van e-commerce 2023	Inflatie 2024E

Marktsituatie 2024

1 miljoen m ²	1 miljoen m ²
Take-up	Nieuwe oppervlakte in aanbouw
5,0 %	4,3 %
Prime yield	Leegstandspercentage op de m
84 €/m ² pa	
Prime rent	

Marktsituatie 2024

1,2 miljoen m ²	
Take-up	
4,5	2,7 %
Prime yield	Leegstandspercentage op de m
102 €/m ² pa	
Prime rent	



Sources: WDP Research and broker reports



6. 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)³⁴ op basis van een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027).³⁵ 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 | Investerings via een combinatie van duurzame ontwikkelingen en acquisities binnen de bestaande markten in de Benelux en Roemenië (<20% in Roemenië) en een verdere ontplooiing en verankering van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland. De beoogde rendementen worden afgestemd op de cost of capital.

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

NEUTRALIZE | Investerings in zonne-energie en andere energie-oplossingen zoals e-mobility, helpen mee aan de decarbonisatie van de supply chain: 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.

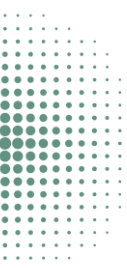
DISCIPLINED | Blijvend strikte kapitaalallocatie door focus op rendement. De sterke financiële positie zorgt ervoor dat WDP nu reeds beschikt over voldoende middelen ter financiering van de geambieerde investeringen (op basis van de huidige onbenutte kredietlijnen alsook de verwachte winstreservatie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

Assumpties en onderliggende hypothesen

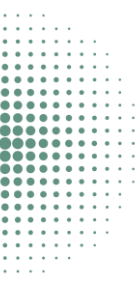
- Aanhoudende structurele vraag naar logistiek vastgoed, met een tijdelijke conjuncturele terugval en een voorzichtige beslissingsstrategie bij de klant.
- Stabiele operationele metrics (hoge bezettingsgraad, lange looptijd van de huurcontracten en hoge klantenretentie).

³⁴ Een onderliggende jaarlijkse stijging met +6%, ten opzichte een EPRA-winst per aandeel van 1,35 euro in 2023 (met name 1,40 euro gerapporteerd en aangepast voor de eenmalige opbrengst van +0,05 euro per aandeel gerelateerd aan het FBI-statuut).

³⁵ Inclusief cost to come per 31 december 2023 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 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.



7. Risicofactoren

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd en de mogelijke impact ervan, zoals deze staan beschreven in het [Jaarverslag 2023](#) van WDP.

8. Halfjaarlijkse financiële staten

1. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2024

Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

in euro (x 1.000)	H1 2024	FY 2023	H1 2023
Huurinkomsten	184.912	337.082	163.683
Met verhuur verbonden kosten	400	-306	-343
Nettohuurresultaat	185.312	336.776	163.340
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28.527	40.967	27.388
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	-33.882	-46.233	-31.984
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	12.425	25.891	14.590
Vastgoedresultaat	192.383	357.402	173.335
Technische kosten	-5.034	-9.414	-4.230
Commerciële kosten	-809	-1.918	-935
Beheerskosten vastgoed	-3.002	-4.242	-2.088
Vastgoedkosten	-8.846	-15.573	-7.254
Operationeel vastgoedresultaat	183.537	341.829	166.081
Algemene kosten van de vennootschap	-11.234	-18.795	-8.358
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-5.826	-15.566	-4.533
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	166.477	307.467	153.190
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	1.253	-1.504
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59.758	-222.537	-137.174
Operationeel resultaat	226.194	86.184	14.512
Financiële inkomsten	438	1.142	433
Netto-intrestkosten	-14.636	-39.624	-19.380
Andere financiële kosten	-1.494	-2.916	-1.542
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	10.777	-75.966	-20.355
Financieel resultaat	-4.915	-117.364	-40.844
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.805	-3.516	-6.358
Resultaat vóór belastingen	232.084	-34.696	-32.690
Belastingen	-11.787	60.634	63.198
Nettoresultaat	220.296	25.938	30.508
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	5.728	3.639	958
Aandeelhouders van de Groep	214.569	22.299	29.550
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	220.536.739	206.892.358	204.743.120
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,97	0,11	0,14
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,97	0,11	0,14

Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)

H1 2024

H1 2023

	H1 2024	H1 2023
I. Nettoresultaat	220.296	30.508
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	-12.807	-17.819
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-12.807	-17.819
Herwaardering van zonnepanelen	-8.652	-8.434
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-6.515	-13.388
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	2.360	4.002
Globaal resultaat	207.489	12.688
Toerekenbaar aan:		
- Minderheidsbelangen	5.727	500
- Aandeelhouders van de Groep	201.762	12.188

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	H1 2024	H1 2023
EPRA-winst	156.128	144.399
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	56.050	-89.601
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	8.270	-20.796
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-5.879	-4.452
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	214.569	29.550

in euro (per aandeel) ²	H1 2024	H1 2023
EPRA-winst	0,71	0,71
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	0,25	-0,44
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,04	-0,10
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,03	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,97	0,14

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	H1 2024	H1 2023
EPRA-winst	0,71	0,71
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	0,25	-0,44
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,04	-0,10
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,03	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,97	0,14

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans

(in euro x 1.000)	Toe- lichting	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Vaste activa		7.346.525	6.998.688	6.973.553
Immateriële vaste activa		1.632	1.198	1.064
Vastgoedbeleggingen	V, VIII	6.751.298	6.439.464	6.367.248
Andere materiële vaste activa	V	162.233	166.037	162.482
Financiële vaste activa	X	107.204	86.476	157.421
Handelsvorderingen en andere vaste activa	X	1.648	1.764	3.815
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		322.509	303.750	281.523
Vlottende activa		82.818	73.598	85.955
Activa bestemd voor verkoop	V	4.094	0	0
Handelsvorderingen	X	30.404	23.848	24.935
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	X	16.165	22.807	33.977
Kas en kasequivalenten	X	11.275	13.029	14.016
Overlopende rekeningen	X	20.880	13.914	13.026
Totaal activa		7.429.343	7.072.286	7.059.508

(in euro x 1.000)	Toe- lichting	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Eigen vermogen		4.584.493	4.520.571	4.233.254
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep		4.501.137	4.442.924	4.158.177
Kapitaal		231.519	226.860	218.355
Uitgiftepremies		2.121.545	2.023.908	1.733.411
Reserves		1.933.505	2.169.857	2.176.861
Nettoresultaat van het boekjaar		214.569	22.299	29.550
II. Minderheidsbelangen		83.357	77.647	75.076
Verplichtingen		2.844.849	2.551.715	2.826.254
I. Langlopende verplichtingen		2.639.253	2.355.056	2.407.785
Voorzieningen		160	160	160
Langlopende financiële schulden	X, IX	2.510.406	2.232.638	2.303.341
Andere langlopende financiële verplichtingen	X	64.151	69.698	52.235
Handelsschulden en andere langlopende schulden		6.810	6.611	5.501
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	XI	57.725	45.948	46.549
II. Kortlopende verplichtingen		205.597	196.659	418.469
Kortlopende financiële schulden	IX	72.343	84.038	298.157
Andere kortlopende financiële verplichtingen	X	189	189	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	X	82.782	57.643	68.030
Andere kortlopende verplichtingen		8.517	5.713	7.833
Overlopende rekeningen	X	41.767	49.077	44.265
Totaal passiva		7.429.343	7.072.286	7.059.508

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)

H1 2024

H1 2023

	H1 2024	H1 2023
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	13.029	8.040
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	117.933	110.335
Nettoresultaat	220.296	30.508
Belastingen ¹	11.787	-63.198
Netto-intrestkosten	14.636	19.380
Financiële inkomsten	-438	-433
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	41	1.504
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde intresten	246.323	-12.239
Variaties reële waarde financiële derivaten	-10.777	20.355
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-59.758	137.174
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa	6.625	5.417
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-10.805	6.358
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-12.213	-8.340
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-86.927	160.964
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal	-41.462	-38.390
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-217.190	-162.360
Investeringsactiviteiten	-203.712	-163.444
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-159.970	-151.066
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-31.679	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-12.063	-12.379
Verkopen	6.171	8.097
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	6.171	8.097
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-19.650	-7.013
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-19.650	-12.413
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	0	5.400
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	97.503	58.001
Opname van leningen	344.146	730.507
Terugbetaling van leningen	-82.741	-528.149
Betaalde dividenden²	-143.255	-127.346
Kapitaalverhoging	0	0
Betaalde intresten³	-22.655	-18.570
Ontvangen dividenden	2.007	1.558
Nettoaanname (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	-1.754	5.976
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	11.275	14.016

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

2 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2024 en 2023 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 60% respectievelijk 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 interesten met andere woorden de interesten ontvangen uit toegelaten afdekkingsinstrumenten werden hiermee gecompenseerd.

Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1.000)	01.01.2024	Toewijzing resultaat 2023	Netto resultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonne panelen	Kapitaal ver hogingen	Kapitaal verhoging n.a.v. Keuze dividend	Uit gekeerde dividenden	Impact van (pre-) hedging instrumenten	Overige	30.06.2024
Totaal eigen vermogen	4.520.571	0	220.296	-8.652	0	102.295	-245.766	2.360	-6.610	4.584.493
Minderheidsbelangen	77.647		5.728	-1					-17	83.357
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.442.924	0	214.569	-8.651	0	102.295	-245.766	2.360	-6.593	4.501.137
Geplaatst kapitaal	226.860					4.659				231.519
Uitgiftepremies	2.023.908					97.636				2.121.545
Reserves	2.169.857	22.299		-8.651			-245.766	2.360	-6.593	1.933.506
Nettoresultaat van de periode	22.299	-22.299	214.569							214.569
in euro (x 1.000)	01.01.2023	Toewijzing resultaat 2023	Netto resultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonne panelen	Kapitaal ver hogingen	Kapitaal verhoging n.a.v. Keuze dividend	Uit gekeerde dividenden	Impact van (pre-) hedging instrumenten	Overige	30.06.2023
Totaal eigen vermogen	4.347.951	0	30.508	-8.434	0	76.635	-203.980	4.002	-13.428	4.233.254
Minderheidsbelangen	74.576		958	-458						75.076
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.273.375	0	29.550	-7.976	0	76.635	-203.980	4.002	-13.428	4.158.177
Geplaatst kapitaal	215.006					3.356			-7	218.355
Uitgiftepremies	1.660.132					73.279				1.733.411
Reserves	2.046.525	351.711		-7.976			-203.980	4.002	-13.421	2.176.861
Nettoresultaat van de periode	351.711	-351.711	29.550							29.550

2. Toelichtingen

I. Algemene informatie over de Vennootschap

WDP is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap op 30 juni 2024 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

II. Voorstellingsbasis

De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2023.

De tussentijdse verkorte financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2024 en 2023 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2022, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2023 en 2022.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2024

Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven of deze een invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten*.
- Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback*.
- Aanpassingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Regelingen voor Leveranciersfinancieringen*.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2024

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties is in 2024 nog niet van start, maar mag eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt.

- Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- 
- 
- IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
 - IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
 - Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Classificatie en waardering van financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

III. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen dat de significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zoals beschreven in het [Jaarverslag 2023](#) van WDP nog steeds actueel zijn.

IV. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

H1 2024

in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Overige joint ventures ²
I.	Huurinkomsten	52.999	82.874	4.931	1.829	42.279	0	184.912	2.541	1.599
III.	Met verhuur verbonden kosten	171	468	-62	0	-177	0	400	0	5
	Nettohuurresultaat	53.170	83.342	4.869	1.829	42.102	0	185.312	2.541	1.604
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.820	1.954	2.141	90	13.524	0	28.527	284	104
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.451	-5.872	-2.220	-90	-14.249	0	-33.882	-299	-106
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	4.430	5.970	81	27	1.917	0	12.425	228	249
	Vastgoedresultaat	56.969	85.393	4.871	1.856	43.294	0	192.383	2.753	1.852
IX.	Technische kosten	-1.502	-2.095	-122	-15	-1.299	0	-5.034	-29	98
X.	Commerciële kosten	-591	23	-13	-7	-222	0	-809	-2	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-2.066	-374	75	-4	-632	0	-3.002	-9	0
	Vastgoedkosten	-4.160	-2.446	-60	-27	-2.153	0	-8.846	-40	99
	Operationeel vastgoedresultaat	52.809	82.947	4.812	1.829	41.141	0	183.537	2.713	1.950
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-11.234	-11.234	-183	-186
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.475	-2.268	0	0	-1.082	0	-5.826	-51	-165
	Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	50.334	80.679	4.811	1.829	40.058	-11.234	166.477	2.478	1.599
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	100	4	0	0	-145	0	-41	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.739	23.454	13.874	878	19.813	0	59.758	-786	1.700
	Operationeel resultaat	52.173	104.137	18.685	2.707	59.726	-11.234	226.194	1.693	3.299

H1 2023


in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Overige joint ventures ²
I.	Huurinkomsten	50.251	72.740	3.856	1.767	35.069	0	163.683	2.075	221
III.	Met verhuur verbonden kosten	-276	323	-185	-15	-191	0	-343	0	-4
	Nettohuurresultaat	49.975	73.063	3.671	1.753	34.878	0	163.340	2.075	217
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.245	1.832	1.831	65	13.415	0	27.388	252	60
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-10.470	-6.056	-1.852	-58	-13.547	0	-31.984	-252	-60
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	8.511	4.725	69	39	1.246	0	14.590	222	3
	Vastgoedresultaat	58.261	73.564	3.719	1.799	35.992	0	173.335	2.297	220
IX.	Technische kosten	-1.363	-2.093	-35	-55	-685	0	-4.230	-15	82
X.	Commerciële kosten	-943	148	-8	-80	-52	0	-935	-1	-1
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.543	-345	-13	-2	-213	0	-2.116	-9	0
	Vastgoedkosten	-3.849	-2.290	-56	-137	-950	0	-7.281	-25	80
	Operationeel vastgoedresultaat	54.413	71.274	3.663	1.661	35.042	0	166.053	2.272	300
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-8.330	-8.330	-191	-88
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.101	-1.482	0	0	-950	0	-4.533	-61	0
	Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	52.311	69.792	3.663	1.661	34.092	-8.330	153.190	2.020	212
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.507	0	3	0	0	0	-1.504	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34.513	-72.744	-9.565	-85	-20.267	0	-	590	-5.120
	Operationeel resultaat	16.291	-2.952	-5.899	1.577	13.825	-8.330	14.512	2.610	-4.908

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in de eerste jaarthelft 2024 10,809 miljoen euro en in de eerste jaarthelft 2023 12,347 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (3,676 miljoen euro), Nederland (5,960 miljoen euro) en Roemenië (1,175 miljoen euro). De joint-ventures WDP Luxemburg en WDP of Ghent Big Box genereerden in de eerste jaarthelft 2024 0,142 miljoen euro en 0,380 miljoen euro. Naast de opbrengsten van de zonne-energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/-kosten deel uit van de rubriek Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

2 De joint ventures worden conform IFRS 11 Gezamenlijke Overeenkomsten verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat volgens het proportionele aandeel van WDP weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het proportionele aandeel in het resultaat van deze entiteiten, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment, gebeurt per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in zes regio's. Meer informatie over welke dochterondernemingen zich bevinden binnen de geografische regio's is terug te vinden in de groepsstructuur, zie toelichting VI. *Gegevens over de dochterondernemingen.*

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële



beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd, aangezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van logistieke sites.

V. Gesegmenteerde informatie - Activa

30.06.2024

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	2.217.410	2.905.489	226.829	74.365	1.327.205	6.751.298	97.687	70.477
Bestaande gebouwen	2.149.561	2.835.615	215.780	74.365	1.128.809	6.404.129	97.687	69.727
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	41.472	18.897	6.956	0	87.817	155.142	0	751
Grondreserve	26.377	50.978	4.093	0	110.580	192.028	0	0
Activa bestemd voor verkoop	4.094	0	0	0	0	4.094	0	231
Andere materiële vaste activa	62.385	78.870	6	3	20.969	162.233	3.825	7.824
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	4.266	197	0	3	2.385	6.852	0	889
Andere: zonnepanelen	58.119	78.673	6	0	18.583	155.381	3.825	6.935

31.12.2023

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	2.179.794	2.847.664	166.436	75.882	1.169.688	6.439.464	94.931	62.036
Bestaande gebouwen	2.121.662	2.745.106	163.040	75.882	994.615	6.100.304	92.630	58.940
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	33.761	51.581	3.103	0	61.675	150.120	2.301	3.096
Grondreserve	24.371	50.978	293	0	113.398	189.040	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	243
Andere materiële vaste activa	63.497	83.846	0	4	18.690	166.037	3.684	7.633
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	4.524	96	0	4	2.235	6.859	0	536
Andere: zonnepanelen	58.973	83.750	0	0	16.454	159.177	3.684	7.096

VI. Gegevens over de dochterondernemingen

30.06.2024

31.12.2023

Naam	% Eigendom / Stemrecht	Consolidatiemethode	% Eigendom / Stemrecht
WDP NV	Moederonderneming		Moederonderneming
WDP France SARL	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Nederland N.V.	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Development NL N.V. ¹	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Services NL B.V. ²	100%	Volledige consolidatie	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA ³	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Invest NV ⁴	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Romania SRL ⁴	85%	Volledige consolidatie	85%
I Love Hungaria NV ⁵	50%	Vermogensmutatiemethode	50%
WDPort of Ghent Big Box NV ⁶	50%	Vermogensmutatiemethode	29%
Gosselin-WDP NV ⁷	29%	Vermogensmutatiemethode	29%
nanoGrid BV ⁸	25%+1	Vermogensmutatiemethode	25%+1
WDP Luxembourg SA ⁹	55%	Vermogensmutatiemethode	55%
WDP Deutschland GmbH ¹⁰	100%	Volledige consolidatie	100%
Catena AB ¹¹	10%	Vermogensmutatiemethode	10%
Expo Market Doraly SRL ¹²	85%	Volledige consolidatie	

1 WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.

2 WDP Services NL B.V. werd opgericht in juni 2023 en is een 100% dochter van WDP Nederland N.V.

3 Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven.

4 In het kader van de stroomlijning van de Groep en haar buitenlandse non-REIT participaties, werden de aandelen van WDP Romania SRL en WDP Luxembourg SA aangehouden door WDP NV op 22 december 2020 middels een kapitaalverhoging door inbreng in natura ingebracht in WDP Invest NV. WDP Invest treedt vanaf voorvermelde datum op als autonoom investerings- en financieringsvehikel van de internationale activiteiten van de Groep.

5 Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP NV en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.

6 De joint venture werd in december 2020 opgericht tussen WDP NV en de mede-aandeelhouders Sakolaki en Vendis Capital (aandeelhouders van Exterio, Juntoo en X2O Badkamers), met betrekking tot de realisatie van een site in de haven van Gent die wordt gehuurd door twee van deze retailers.

7 De joint venture werd in juni 2023 opgericht tussen WDP NV en Warehousing & Warehouse Related Services Belgium NV in het kader van vastgoedtransacties.

8 WDP nam in in het laatste kwartaal 2021 een 25%+1-participatie in de energy proptech company nanoGrid (opgericht door Joost Desmedt). Het geconsolideerd resultaat vóór belasting van nanoGrid BV bedraagt -0,08% van het geconsolideerd resultaat vóór belastingen van WDP NV. De geconsolideerde activa van nanoGrid BV bedraagt 0,06% van de geconsolideerde activa van WDP NV.

9 Dit betreft een joint venture, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017.

10 Op 18 december 2019 heeft WDP, via zijn 100% dochteronderneming WDP Invest NV, een participatie verworven van 50% van de aandelen in WVI GmbH, een joint venture samen met VIB Vermögen. Vanaf juli 2022 is WVI GmbH een 100% dochteronderneming van WDP Invest NV, onder de naam WDP Deutschland GmbH. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

11 Begin april 2022 realiseerde WDP en Catena AB een strategische samenwerking. Joost Uwents werd bij de Algemene Vergadering van Catena AB benoemd als bestuurder in de Raad van Bestuur van Catena.

12 Eind maart 2024, verwierf WDP Romania 100% van de aandelen van in de vennootschap Expo Market Doraly SRL, die eigenaar is van een high-yield urban logistics cluster in Boekarest. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Buiten het vastgoed werden tevens 4 miljoen euro aan vlottende activa en 55 miljoen euro aan verplichtingen overgenomen. Per 30 juni 2024 bedroeg het nettohuurresultaat van Expo Market Doraly SRL 3,6 miljoen euro en het nettoresultaat 9,0 miljoen euro.

Het volledig adres van de zetel van de dochterondernemingen, is beschikbaar op de [website](#).

VII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten

in euro (x 1.000)	30.06.2024	31.12.2023
Toekomstige huurinkomsten		
op minder dan één jaar	377.317	358.430
tussen één jaar en twee jaar	320.751	304.892
tussen twee jaar en drie jaar	272.495	256.691
tussen drie jaar en vier jaar	225.782	215.794
tussen vier jaar en vijf jaar	193.046	185.725
op meer dan vijf jaar	749.685	645.413
Totaal	2.139.077	1.966.945

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten overeenkomstig de lopende overeenkomsten (inclusief het proportioneel deel voor de joint-ventures). Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eerste vervaldag, zoals vastgelegd in de huurovereenkomsten.

VIII. Vastgoedbeleggingen³⁶

30.06.2024

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	2.179.794	2.847.664	166.436	75.882	1.169.688	6.439.464	94.931	62.036
Investerings	29.535	38.970	519	27	42.094	111.146	3.541	6.741
Nieuwe aankopen	6.342	0	46.000	-2.422	95.610	145.529	0	0
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	-4.600	0	0	0	-4.600	0	0
Variatie in de reële waarde	1.739	23.454	13.874	878	19.813	59.758	-786	1.700
Reële waarde per 30.06.2024	2.217.410	2.905.489	226.829	74.365	1.327.205	6.751.298	97.687	70.477

31.12.2023

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	2.138.317	2.847.453	178.736	78.579	1.108.831	6.351.916	89.455	41.831
Investerings	88.254	133.397	696	-148	79.478	301.676	5.450	2.278
Nieuwe aankopen	9.173	0	0	0	10.257	19.430	0	27.341
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	6.308	0	0	0	0	6.308	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	-13.411	0	0	-3.919	-17.330	0	-1.401
Variatie in de reële waarde	-62.258	-119.775	-12.996	-2.549	-24.959	-222.537	27	-8.013
Reële waarde per 31.12.2023	2.179.794	2.847.664	166.436	75.882	1.169.688	6.439.464	94.931	62.036

³⁶ Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.

IX. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Commercial paper	4.000	40.850	4.000	40.850				
Straight loans	12.646	12.172	12.646	12.172				
Roll-over kredieten	55.422	30.743	55.422	30.743				
Obligatielening	0	0	0	0				
Overige	275	273	275	273				
Kortlopende financiële schulden	72.343	84.038	72.343	84.038				
Roll-over kredieten	1.701.634	1.423.916			956.089	693.414	745.545	730.502
Obligatielening	807.410	807.222			159.735	57.222	647.675	750.000
Overige	1.362	1.500			602	663	760	837
Langlopende financiële schulden	2.510.406	2.232.638			1.116.425	751.299	1.393.980	1.481.339
Totaal	2.582.748	2.316.676	72.343	84.038	1.116.425	751.299	1.393.980	1.481.339

Voor meer informatie hieromtrent zie *4. Beheer van financiële middelen*.

X. Financiële instrumenten

30.06.2024

in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa						
Activa aan reële waarde via resultaat						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2	99.546		99.546	99.546
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		7.658	7.658	7.658
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		1.648	1.648	1.648
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		30.404	30.404	30.404
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1.599		1.599	1.599
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		11.275	11.275	11.275
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen	II. G.	2		21	21	21
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. G.	2	3.693		3.693	3.693
Totaal			104.839	51.006	155.844	155.844
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		807.410	807.410	727.122
Bankschuld	I. B.	2		1.701.634	1.701.634	1.653.211
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		1.362	1.362	1.362
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	0		0	0
Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3		64.054	64.054	64.054
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	II. B.			0	0	0
Commercial paper	II. B.	2		4.000	4.000	4.000
Bankschuld	II. B.	2		68.068	68.068	68.068
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		275	275	275
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3		189	189	189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		82.782	82.782	82.782
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen	II. F.	2		0	0	0
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. F.	2	0		0	0
Totaal			0	2.729.773	2.729.773	2.601.062



		31.12.2023		Financiële activa/ passiva/ gewaardeerd tegen reële waarde	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boek- waarde	Reële waarde
in euro (x 1.000)		IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS)				
Financiële vaste activa							
Activa aan reële waarde via resultaat							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Interest Rate Swap	I. E.	2	79.731			79.731	79.731
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		6.745		6.745	6.745
Langetermijnvorderingen							
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		1.764		1.764	1.764
Kortetermijnvorderingen							
Handelsvorderingen	II. D.	2		23.848		23.848	23.848
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1.286			1.286	1.286
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		13.029		13.029	13.029
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Intrestkosten op leningen	II. G.	2		299		299	299
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. G.	2	3.876			3.876	3.876
Totaal			84.893	45.685		130.578	130.578
Financiële verplichtingen							
Langlopende financiële schulden							
Obligatielening: private placement	I. B.	2		807.222		807.222	735.479
Bankschuld	I. B.	2		1.423.916		1.423.916	1.374.993
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		1.500		1.500	1.500
Andere langlopende financiële verplichtingen							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I.C.	2	5.533			5.533	5.533
Overige langlopende financiële verplichtingen	I.C.	3		64.139		64.139	64.139
Kortlopende financiële schulden							
Obligatielening: private placement	I. B.	2		0		0	0
Commercial paper	II. B.	2		40.850		40.850	40.850
Bankschuld	II. B.	2		42.915		42.915	42.915
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		273		273	273
Andere kortlopende financiële verplichtingen							
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	3		189		189	189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.	2		57.643		57.643	57.643
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Intrestkosten op leningen	II. F.	2		19.875		19.875	19.875
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. F.	2	0			0	0
Totaal			5.533	2.458.522		2.464.054	2.343.388

Waardering van financiële instrumenten

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1, 2 en 3 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering tegen reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

In geval van falen van een van beide contracterende partijen, zal de nettopositie van de derivaten beschouwd worden voor die tegenpartij.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden, betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op observeerbare inputs en andere gegevens welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2, zijn de volgende: de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening, waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van een discounted cashflow-model gebaseerd op marktintrestvoeten op jaareinde, aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de vastgoedportefeuille en de financiële verplichtingen aangelegd conform IFRS 16 waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs.

Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IFRS 9)

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading).

Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die niet kwalificeren als indekkingstransacties, worden onmiddellijk in resultaat genomen. Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die specifiek toegewezen worden ter indekking van de variabiliteit van de kasstromen van een in de balans opgenomen actief of verplichting of een verwachte transactie, worden opgenomen in de rubriek *Andere elementen van het globaal resultaat*.

In januari 2022 heeft de Groep twee pre-hedges (renteswaps) afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van telkens 500 miljoen euro, die de Groep in staat stellen om de variabele rentevoet voor haar verwachte toekomstige schuldemissies om te zetten in een vaste rentevoet. Bij de uitgifte van de schuld (de plaatsing van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement³⁷ en de syndicated loan van 440 miljoen euro³⁸ werden de pre-hedges afgewikkeld, en hun reële waarde werd op dat moment in cash afgewikkeld.

³⁷ Zie [persbericht](#) van 14 april 2022.

³⁸ Zie [persbericht](#) van 28 november 2022.

De Groep heeft bepaald dat deze financiële instrumenten voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze instrumenten worden initieel tegen reële waarde opgenomen op de datum waarop de derivaten ter dekking van het renterisico worden afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitdata. De pre-hedges werden aanschouwd als afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekkingsrelatie van een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie (uitgifte van schuld), wijzigingen in de reële waarde van de pre-hedges worden opgenomen onder de rubriek *Andere elementen van het globaal resultaat* van de periode tot het moment van afwikkeling van de pre-hedges. Deze positieve waarde zal gedurende de looptijd van de uitgegeven leningen gespreid in resultaat worden genomen. Aangezien de voorwaarden van deze pre-hedges consistent zijn met de kenmerken van de uitgegeven schuld en de pre-hedges zijn afgewikkeld op of rond datum van uitgifte van de schuld, worden deze hedges als efficiënt beschouwd.

De contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebepaling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum.

Gedurende de eerste jaarhelft van 2024 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag.

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	30.06.2024		Looptijd (in jaren)
		Notioneel bedrag euro (x 1.000)	in Rentevoet (in %)	
Interest Rate Swap	2	1.732.425	0,63	4,4
Totaal		1.732.425	0,63	4,4

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	31.12.2023		Looptijd (in jaren)
		Notioneel bedrag euro (x 1.000)	in Rentevoet (in %)	
Interest Rate Swap	2	1.732.425	0,63	4,9
Totaal		1.732.425	0,63	4,9

XI. 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 wetswijziging 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 2023 een eenmalige positieve impact had op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel), waarvan circa 9 miljoen euro (0,04 euro per aandeel) in Q2 2023.

XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2024 voor een totaalbedrag van 4.535.009 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	30.06.2024	31.12.2023
Milieu	1.355.831	1.355.831
Huur en concessie	3.171.199	3.171.199
Services	7.979	7.979

WDP heeft verschillende engagements genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld bij *1.1 Operationele activiteiten*.

De moederonderneming WDP NV heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 6,2 miljoen euro werd opgenomen).
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 30 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van Gosselin-WDP NV ten belope van 10 miljoen euro ten gunste van KBC Bank NV.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende convenanten:

- Een Interest Coverage van minstens 1,5x. Voor de eerste jaarihelft van 2024 bedraagt deze 7,4x.
- Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-Wet. Per 30 juni 2024 bedragen deze respectievelijk 37,7% en 38,2%.

- Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2024 bedraagt deze ratio 0,2%.
- Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de Groep. Per 30 juni 2024 bedraagt deze ratio 2,4%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers³⁹:

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2024 geen hypotheek of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- Verbintenis om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie, zie het [Jaarverslag 2023](#) van WDP.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.

Per 30 juni 2024 wordt door WDP aan alle door financiers gestelde convenanten en verbintenissen voldaan.

XIII. Feiten na balansdatum

WDP en European Investment Bank (EIB) hebben eind juli een nieuw financieringspakket van 250 miljoen euro afgesloten. Voor meer informatie hieromtrent zie *4.1.4.1 Nieuwe financiële middelen in 2024*.

Midden juli 2024 werd de acquisitie van een Roemeense vastgoedportefeuille bestaande uit ruim 136.000 m² verhuurbare oppervlakte aan warehouses en een ruim perceel voor toekomstige ontwikkeling van meer dan 300,000 m² potentieel GLA voltooid. Voor meer informatie hieromtrent zie *1.1.1. Acquisities die in de loop van het tweede kwartaal 2024 werden geïdentificeerd*.

³⁹ Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

9. Bijlagen

1. Externe verificatie

1.1. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

WDP NV heeft acht verschillende onafhankelijke vastgoeddeskundigen aangesteld (zoals gedefinieerd in artikel 26 van de GVV-wet) om de reële waarde (fair value) van de verschillende eigendommen van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de assumpties, observaties en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de International Accounting Standards Board (IASB) in IFRS 13 gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de waardingsdatum. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van reële waarde (fair value) respecteert. De reële waarde (fair value) moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige bevestigt dat hij of zij voor de panden die hem of haar worden toegewezen beschikt over relevante en erkende referenties en tevens ook beschikt over actuele ervaring met panden van een type en ligging gelijkaardig aan deze van de panden uit de vastgoedportefeuille van WDP.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat, waarbij gebruik werd gemaakt van vergelijkbare recente markttransacties aan marktconforme voorwaarden. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meer- of minwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat er geen niet-meegedeelde elementen zijn die de waarde van het onroerend goed zouden kunnen beïnvloeden.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert een deel van de vastgoedportefeuille van WDP en is dus enkel verantwoordelijk voor het waarderen van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen. De vastgoeddeskundige bevestigt dus alleen de juistheid van de cijfers van de panden die hij of zij waardeert. Er wordt geen verdere aansprakelijkheid aanvaard voor andere waarderingen.

Op basis van bovenstaande verklaringen en de schattingen van elke individuele vastgoeddeskundige kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium van WDP (exclusief zonnepanelen en inclusief activa bestemd voor verkoop), zoals weergegeven in

onderstaande tabel, op 30 juni 2024 6.923.787.788 euro (zes miljard negenhonderd drieëntwintig miljoen zevenhonderdzeventachtig duizend zevenhonderd achtentachtig euro) bedraagt.

Land	Vastgoeddeskundige (vertegenwoordigd door)	Reële waarde van de portefeuille per 30 juni 2024 (x 1.000)	Datum van het rapport
België	Stadim (Céline Janssens)	1.224.209	10-7-2024
België	Jones Lang LaSalle Belgium (Greet Hex)	1.068.003	17-7-2024
Nederland	Jones Lang LaSalle Netherlands (Kjell van den Heuvel)	1.491.030	17-7-2024
Nederland	CBRE Netherlands (Walter de Geus)	1.414.458	15-7-2024
Frankrijk	BNP Paribas Real Estate (Jean-Claude Dubois)	226.829	8-7-2024
Roemenië	CBRE Romania (Ovidiu Ion)	1.327.205	15-7-2024
Duitsland	CBRE Germany (Kristine Kühn)	74.365	5-7-2024
Luxemburg	Jones Lang LaSalle Luxembourg (Greet Hex)	97.687	30-6-2024
Totaal		6.923.788	

1.2. Verslag van de commissaris

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2024

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2024, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XIII.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 7 429 343 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 214 569 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie”, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.



Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander



2. 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)

H1 2024

H1 2023

Winst per IFRS-resultatenrekening	214.569	29.550
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	-53.932	141.707
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-59.758	137.174
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	5.826	4.533
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	41	1.504
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-8.270	20.796
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	8.085	-58.551
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-5.913	12.408
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	1.549	-3.015
EPRA-winst	156.128	144.399
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	220.536.739	204.743.120
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,71	0,71

EPRA NAV-indicatoren

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

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

in euro (x 1.000)	30.06.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.501.137	4.501.137	4.501.137	4.442.924	4.442.924	4.442.924
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,1	20,1	20,1	20,2	20,2	20,2
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.501.137	4.501.137	4.501.137	4.442.924	4.442.924	4.442.924
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	61.060	61.060		53.376	53.376	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-101.145	-101.145		-75.485	-75.485	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.632			-1.198	
Subtotaal	4.461.051	4.459.419	4.501.137	4.420.816	4.419.618	4.442.924
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			128.198			119.853
(XI) Real estate transfer tax	412.018			398.137		
NAV	4.873.069	4.459.419	4.629.334	4.818.953	4.419.618	4.562.777
Aantal aandelen	223.797.576	223.797.576	223.797.576	219.433.809	219.433.809	219.433.809
NAV/aandeel (in euro)	21,8	19,9	20,7	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)		H1 2024	FY 2023
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-22.710	-40.601
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	84	-967
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.714	-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	-8.846	-15.573
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-11.234	-18.795
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	730	1.397
V.	Operationele kosten van joint ventures	-238	-644
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	150	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.390	2.427
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		A	-20.676
IX.	Directe leegstandskosten	797	962
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)		B	-19.879
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	184.912	336.923
	Min nettohuur concessiegronden	-1.208	-2.233
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	4.140	5.765
	Min nettohuur concessiegronden	-456	-388
Brutohuurinkomsten		C	187.388
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		A/C	11,0%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)		B/C	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-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen) integreert. De berekening verschaft de reconciliëring tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.

in euro (x 1.000)		30.06.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.751.298	6.439.464
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		168.164	156.967
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-477.044	-482.142
Afgewerkte vastgoedportefeuille		6.442.419	6.114.290
Toelage voor geraamde aankoopkosten		396.067	378.705
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.838.486	6.492.995
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		388.694	364.028
Vastgoedkosten		-24.512	-19.745
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	364.182	344.283
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	364.182	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)	30.06.2024					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	1.771.338	70.997		-109.801	1.732.534	1.468.604	63.940		-95.185	1.437.359
Commercial paper	4.000				4.000	40.850				40.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	807.410				807.410	807.222				807.222
Derivaten voor vreemde valuta	-2.038				-2.038	2.628				2.628
Netto (handels)schulden	72.378	5.968		-1.041	77.305	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	-11.275	-631		898	-11.007	-13.029	-34		929	-12.134
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-96.040				-96.040	-83.558				-83.558
Netto schulden	A 2.545.774	76.334	0	-109.943	2.512.164	2.280.714	69.172	0	-94.376	2.255.510
Inclusief:										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	6.531.251	151.434		-185.781	6.496.904	6.223.545	136.596		-166.091	6.194.051
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	4.094	231			4.325	0	243			243
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	155.142	751		-13.171	142.721	150.120	5.397		-9.251	146.266
Immateriële activa	1.632	3.165		-3	4.794	1.198	3.168		-3	4.363
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	4.201				4.201	3.557				3.557
Zonnepanelen	155.381	10.760		-2.787	163.354	159.177	10.780		-2.468	167.489
Totale portefeuille	B 6.851.701	166.340	0	-201.743	6.816.298	6.537.597	156.185	0	-177.814	6.515.968
Loan-to-value	A/B 37,2%				36,9%	34,9%				34,6%

3. Alternative Performance Measures⁴⁰

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)	H1 2024	H1 2023
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59.758	-137.174
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-41	-1.504
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-8.085	58.551
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.128	-12.347
Resultaat op de portefeuille	57.761	-92.474
Minderheidsbelangen	-1.711	2.873
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	56.050	-89.601

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)	H1 2024	H1 2023	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	159.910	154.713	3,4%
Projecten	23.434	10.302	n.r.
Aankopen	5.655	84	n.r.
Verkopen	54	879	n.r.
Totaal	189.052	165.979	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-4.140	-2.296	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	184.912	163.683	n.r.

⁴⁰ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het 2. EPRA Performance measures.

Gemiddelde kost van de schuld

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

in euro (x 1.000)	H1 2024	FY 2023	
Financieel resultaat (IFRS)	-4.915	-117.364	
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.777	75.966	
Geactiveerde intercalaire intresten	-6.520	-6.616	
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.704	3.135	
Overige financiële kosten en opbrengsten	-327	-1.064	
Toe te voegen:			
Intrestkosten van joint ventures	-1.145	-1.716	
Effectieve financiële lasten	A	-21.980	-47.659
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.458.146	2.501.551	
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	68.853	54.388	
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B	2.526.999	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)	H1 2024	H1 2023
Financieel resultaat	-4.915	-40.844
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.777	20.355
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-15.692	-20.489

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)	H1 2024	H1 2023
Vastgoedresultaat (IFRS)	192.383	173.335
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	172.303	157.723
Operationele marge	89,6%	91,0%

Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)	30.06.2024	31.12.2023	
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.732.425	1.732.425	
Financiële schulden aan vaste rentevoet	1.111.636	1.105.571	
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	2.844.060	2.837.996
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.582.748	2.316.676	
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	70.997	63.940	
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.653.745	2.380.617
Hedge ratio	A/B	107,2%	119,2%

Schuldgraad

in euro (x 1.000)	30.06.2024		31.12.2023		
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel	
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.844.849	2.960.650	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	0	0	5.533	5.533	
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	57.725	73.109	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	41.767	43.299	49.077	49.864	
Totale schuldenlast	A	2.745.197	2.844.082	2.450.997	2.537.661
Totale activa van de balans	7.429.343	7.545.143	7.072.286	7.174.283	
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	101.145	101.145	81.017	81.017	
Totaal activa	B	7.328.197	7.443.998	6.991.269	7.093.266
Schuldratio	A/B	37,5%	38,2%	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)		30.06.2024	31.12.2023
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.582.748	2.316.676
Kas en kasequivalenten		-11.275	-13.029
Netto financiële schulden	A	2.571.474	2.303.647
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.690.487	6.373.665
Reële waarde van de zonnepanelen		155.381	159.177
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		330.167	310.494
Totale portefeuille	B	7.176.035	6.843.337
Loan-to-value	A/B	35,8%	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)		30.06.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.582.748	2.316.676
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.275	-13.029
Net debt (IFRS)	A	2.571.474	2.303.647
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	321.874	308.567
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		15.739	14.467
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		5.508	4.240
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		3.890	3.767
EBITDA (IFRS)	C	347.012	331.041
Net debt / EBITDA	A/C	7,4x	7,0x

in euro (x 1.000)		30.06.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.653.745	2.380.617
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-11.905	-13.063
Net debt (proportioneel)	A	2.641.840	2.367.553
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-56.651	-53.140
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.527	-1.215
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.583.662	2.313.198
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	321.874	308.567
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		15.739	14.467
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		8.708	6.707
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		3.890	3.767
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	350.212	333.508
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		32.346	26.994
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	382.558	360.502
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	6,8x	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).

4. Verklaringen

Joost Uwents, gedelegeerd bestuurder en CEO, verklaart in naam van de Raad van Bestuur, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend dat:

- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van WDP en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- het tussentijds verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, het effect daarvan op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen hebben gehad of konden hebben voor de financiële positie of resultaten van WDP in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar.

10. 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.

Meer informatie



WDP NV/SA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium
www.wdp.eu

Joost Uwents – CEO
Mickaël Van den Hauwe – CFO
investorrelations@wdp.eu

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

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

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)



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