Donderdag 30 januari 2025

PERSBERICHT

Gereglementeerde informatie



WDP
WAREHOUSES
WITH BRAINS

Jaarlijkse resultaten over 2024

2024 | Sterke winstgroei en strategische uitbouw Europees platform

- **Winstgroei hoger dan vooropgesteld:** EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro (+7% j/j en boven winstdoelstelling van 1,47 euro) en dividend eveneens +7% j/j naar 1,20 euro.
- **Historisch investeringsvolume in 2024 van 1 miljard euro:** aan sterke rendementen over de volledige waardecurve (projecten, acquisities, energie) dankzij financiële slagkracht.
- **Significante milestone in Frankrijk:** portefeuille ruim verdubbeld naar 700 miljoen euro en aanstelling van nieuwe Country Manager voor acceleratie in deze regio met een lokaal team.
- **Keerpunt in de huurmarktcyclus:** verwachte geleidelijke toename van de vraag doorheen 2025 en een normaliserende retentiegraad.
- **Vooruitzichten 2025:** verwachte EPRA-winst van 1,53 euro per aandeel, een onderliggende stijging met +7% en op basis van een minimale bezettingsgraad van 97%.

#BLEND2027 | Volop gericht op uitvoering ter realisatie winstdoel in 2027

- **Bouwstenen ter realisatie winstdoelstelling 2027 volledig aanwezig – time to execute:** 1,1 miljard euro aan investeringen in uitvoering in de breedte van onze activiteiten.
- **Verdere realisatie groeiplan volledig gefinancierd**: op basis van 1,7 miljard euro aan vrije kredietlijnen, een verwachte versterking eigen vermogen van ca. 600 miljoen euro in 2025-27 via gereserveerde winsten en keuzedividend en een lage net debt / EBITDA van 7,2x eind 2024.
- **Verwachte EPRA-winst per aandeel 2027 bevestigd:** 1,70 euro, een onderliggende stijging met +6% per jaar.

> 2024 is een historisch jaar geweest voor WDP, waarin we uitstekende financiële en operationele resultaten behaalden, en ook significante mijlpalen bereikten om WDP als een toonaangevend Europees platform uit te bouwen. Het significante investeringsvolume van 1 miljard euro op een ideaal moment in de kapitaalmarktcyclus, met als hoogtepunt de aanzienlijke uitbreiding van onze footprint in Frankrijk, bloklettert onze Europese ambities. Ook in onze organisatiestructuur hebben we belangrijke stappen gezet richting een “10+ miljard platform”. De successen in het afgelopen jaar, zetten ons in een sterke positie om onze ambitie 2027 – én daarna – te realiseren. Bovendien zien we sinds de start van het jaar een keerpunt in de huurmarkt met een verbeterende dynamiek. Aangevuld met structurele langetermijntrends die onveranderd positief blijven, staat WDP klaar om verder in te spelen op opportuniteiten.
>
> *Joost Uwents - CEO*

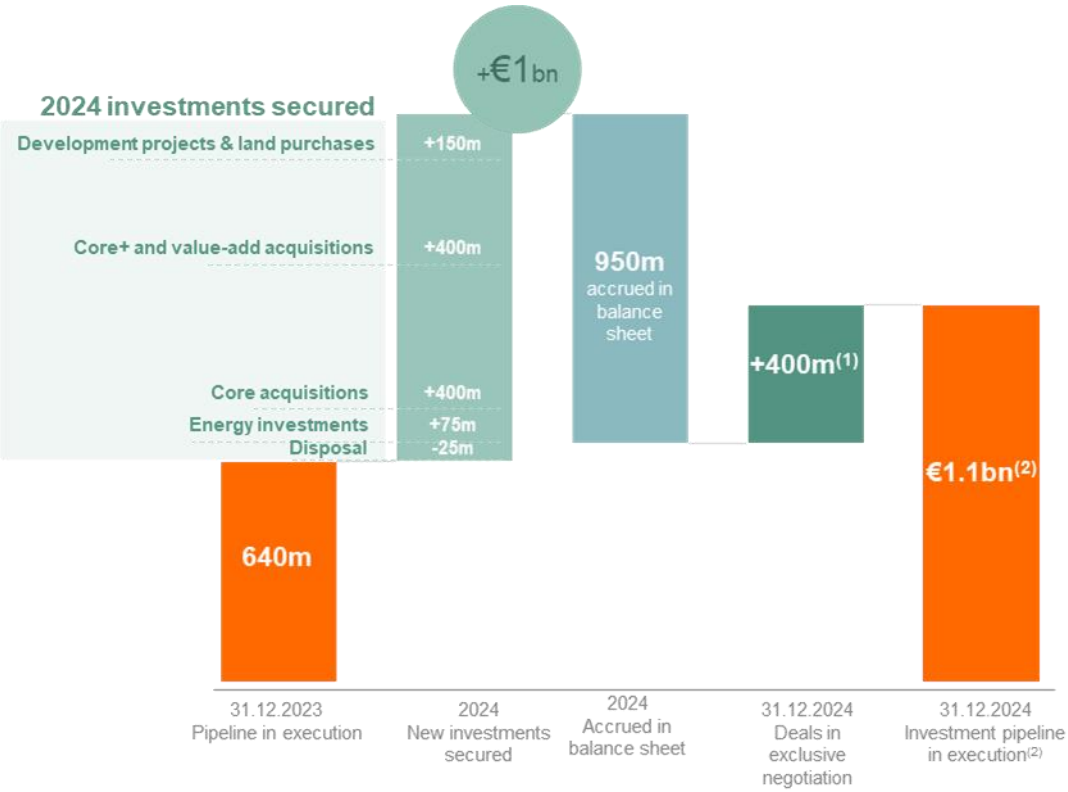
Join the Analyst and investor video call
30 januari 2025 – 10u CET

- **Winstgroei hoger dan vooropgesteld**: EPRA-winst van 333,7 miljoen euro (+15% j/j). Per aandeel betekent dit +7% j/j tot 1,50 euro. Dit is +0,03 euro of 2% hoger dan de winstdoelstelling van 1,47 euro, als gevolg van een eenmalige opbrengst.[1] Deze winstgroei is gedreven door de voorverhuurde projecten en acquisities, organische huurgroei (+2,6%), een scherpe financieringskost (1,9%) en inclusief +8% in het gemiddeld aantal aandelen door de versterking van het kapitaal in 2023-24. Op basis hiervan stelt WDP een dividend voorop van 1,20 euro per aandeel (eveneens +7% j/j).
- **Hoge bezettingsgraad en gezonde marktdynamiek**: aanhoudend hoge bezettingsgraad met 98,0% per 31 december 2024 (+20 bps q/q). Binnen een context van stijgende markthuren kon WDP 500.000 m² GLA aan contracten herzien aan een gemiddeld huurniveau van +12%. De contractuele huur van de totale portefeuille ligt 11% lager dan de markthuur. In 2025 verwacht WDP een minimale bezettingsgraad van 97% en een normaliserende retentiegraad op basis van een geleidelijke verbetering van de vraag en binnen een context van aanhoudende structurele trends met schaarste en mogelijkheid tot capteren van huurgroei.
- **Positieve herwaardering portefeuille leidt tot toenemend rendement op eigen vermogen:** +154,9 miljoen euro (+2,0% j/j) (Q4 2024: +46 miljoen euro), voornamelijk latente meerwaarden op projecten en recente aankopen en een lichte positieve herwaardering van de bestaande portefeuille. Op basis van een EPRA NTA van 21,1 euro per aandeel nam het rendement op eigen vermogen[2] toe tot +10%, hetgeen de capaciteit om rendabele groei te genereren onderstreept. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,4% (5,3% eind 2023). De net reversionary yield op basis van volledige verhuring aan markthuur bedraagt 6,2%.
- **Historisch en aantrekkelijk investeringsvolume met significante milestone in Frankrijk:** 1,0 miljard euro aan nieuwe investeringen getekend in de breedte van de activiteiten in alle WDP-regio's (85% in West-Europa): 150 miljoen euro ontwikkelingsprojecten en grondreserve (7,5% NOI yield[3])[4], 400 miljoen euro core+ en value-add acquisities met herontwikkelingspotentieel (7,5% NOI yield), 400 miljoen euro core-acquisities voor strategische expansie in Frankrijk en Duitsland (5,3% NOI yield), en 75 miljoen euro voor energieprojecten (beoogde IRR >10%).
- **Naar een Europees vastgoedplatform van 10+ miljard euro:** WDP heeft vandaag een niet-repliceerbare, hoogkwalitatieve en gediversifieerde portefeuille van 8 miljard euro aan essentiële supply chain infrastructuur. Bovendien beschikt WDP over een investeringspijplijn in uitvoering van 1,1 miljard euro[5]. Daarenboven zullen de aanstelling van de nieuwe Country Manager France, de COO en aangepaste managementstructuur de toekomstige Europese schaalvergroting verder ondersteunen, als basis voor blijvend duurzame en rendabele groei op lange termijn.
- **#BLEND2027 – doelstellingen bevestigd:** op basis van bovenstaande investeringspijplijn, de commerciële slagkracht en capaciteit om kwalitatief en 'on time' uit te voeren, meent WDP dat alle bouwstenen aanwezig zijn om de winstdoelstelling van 1,70 euro EPRA-winst per aandeel in 2027 te realiseren. Bovendien is op basis van de loan-to-value van 38,3%, 7,2x net debt / EBITDA (adj.) en een liquiditeitspositie van 1,7 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen het plan volledig gefinancierd.
- **Vooruitzichten 2025:** verwachte EPRA-winst per aandeel van 1,53 euro, een onderliggende stijging van +7%. Dividendverwachting van 1,23 per aandeel voor 2025 (betaalbaar in 2026).

[1] Gerelateerd aan een eenmalige verbrekingsvergoeding van een klant – zie *1.1 Investeringspijplijn in uitvoering ten belope van 1,1 miljard euro* in *1. Performance*.
[2] Het rendement op eigen vermogen of total accounting return omvat de jaargroei in EPRA NTA inclusief het uitgekeerde brutodividend.
[3] De NOI yield wordt gedefinieerd als het netto-operationeel resultaat (bruto huuropbrengsten min de niet-recupereerbare werkkosten voor vastgoed) gedeeld door de totale investering.
[4] Voor projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen.
[5] Waarvan 400 miljoen euro zich in een exclusieve onderhandelingsfase bevindt (ontwikkelingsprojecten, acquisities, investeringen in energie).

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.

Toekomstige winstgroei doorheen de volledige waardeketen gewaarborgd



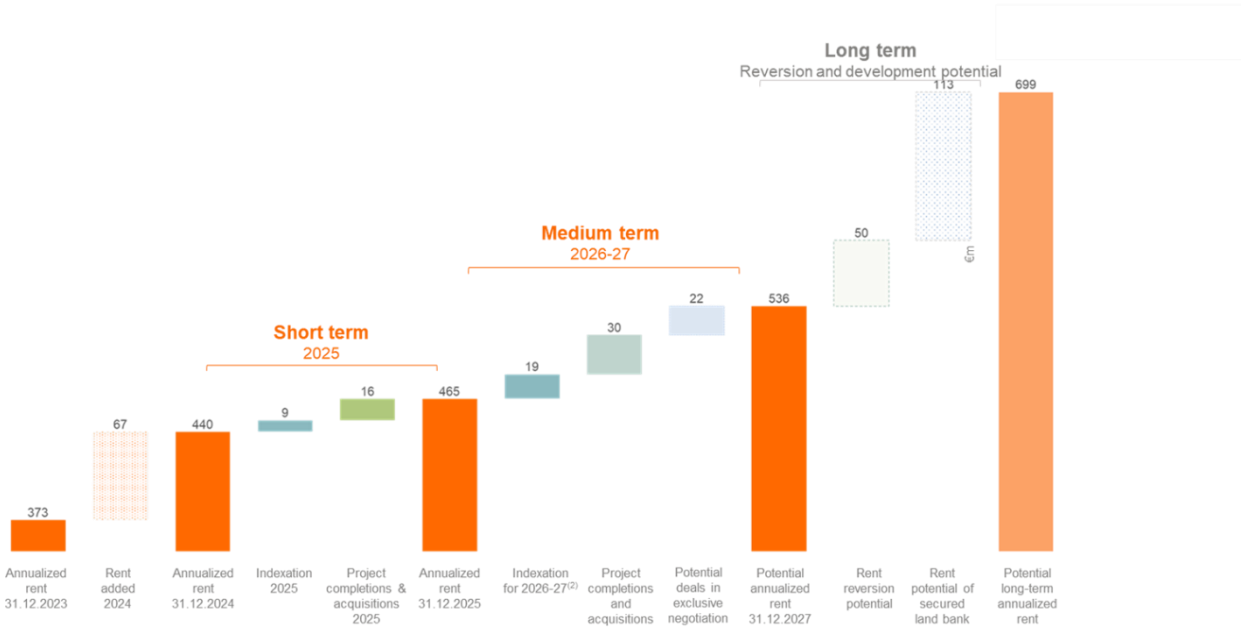
WDP BESCHIKT OVER ALLE BOUWSTENEN TER REALISATIE VAN DE 1,70 EURO EPRA EPS-DOELSTELLING IN 2027

- ✓ Investeringspijplijn in uitvoering
- ✓ Interne groeimogelijkheden
- ✓ Robuuste fundamentele drivers
- ✓ Vereiste liquiditeit beschikbaar
- ✓ Capaciteit in de balans

NOW IS THE TIME TO EXECUTE

(1) 400 miljoen euro in transacties die zich in exclusieve negotiatie bevinden. Deze investeringen betreffen ontwikkelingsprojecten, aankopen en projecten in energie, waarvoor WDP een globale NOI yield van 6-7% (exclusief investeringen in energie) beoogt.
(2) Cost to come: 1.0 miljard euro per 31.12.2024.

Jaarlijks huurpotentieel als leading indicator voor toekomstige winstgroei



(1) De informatie in deze grafiek is niet bedoeld als winstprognose of leidraad van welke aard dan ook en dient dan ook niet als zodanig te worden gelezen en is dus uitsluitend bedoeld voor illustratieve doeleinden. De grafiek toont de korte- en middellangetermijnimpact van indexering op basis van economische voorspellingen en de impact van de gecommitteerde ontwikkelingspijplijn, het potentieel van deals in exclusieve onderhandeling en het theoretische potentieel van huurgroei en huur uit bebouwbare oppervlakte van niet-gecommitteerde projecten op de grondbank.
(2) Assumptie gebaseerd op 5y inflation swap van 2%.

1. Performance 2024

1. Operationele activiteiten

1.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2024 blijft de bezettingsgraad van de portefeuille hoog met 98,0% per 31 december 2024 (+20 bps q/q). Binnen een context van stijgende markthuren kon WDP 500.000 m² GLA aan contracten herzien aan een gemiddeld huurniveau van +12%. Bovendien ligt de contractuele huur van de totale portefeuille 11% lager dan de markthuur.

Van de 10% huurcontracten die in de loop van 2024 op eerstvolgende vervaldag kwamen, kon 88% worden verlengd. In 2025 komen 13% van de huurcontracten op eerstvolgende vervaldag – daarvan kon intussen reeds 70% worden verlengd. Normaal zien we bij de start van het jaar eerder een percentage van rond de 50% voor het huidige jaar, wat aangeeft dat de retentiegraad of lease renewal rate genormaliseerd is.

1.2 Projecten die in de loop van 2024 werden afgewerkt

WDP heeft in de loop van 2024 voorverhuurde projecten opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 178.000 m² (ruim 75.000 m² in H2 2024). De NOI yield voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,7%[6], met een investeringsbedrag van circa 151 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 12 jaar.

Locatie		Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	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	Kerkrade	Fully let (multi-tenant)	4Q24	15.765	16
NL	Breda	Various	2Q24	16.644	13
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16.000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18.000	25
NL				**66.409**	**72**
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6.242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48.335	36
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11.600	8
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14.656	8
RO				**89.594**	**62**
Totaal				**177.569**	**151**

*Joint venture

[6] Dit betreft ongeveer 6,0% in West-Europa en 7,7% in Roemenië.

1.3 1 miljard euro aan nieuwe investeringen die in de afgelopen 12 maanden werden getekend

Dit pakket aan investeringen voor circa 1 miljard euro en een NOI yield van 6,4%[7] bestaat uit investeringen die in de loop van 2024 werden getekend. Doorheen 2024 werden deze ofwel uitgevoerd of verder opgenomen in de lopende investeringspijplijn in uitvoering.[8]

Location		Tenant	Planned delivery date	Investment budget (in €m)	NOI yield
NL	Zwolle	Fully let	1Q26		
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25		
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25		
BE/RO		land reserves across the portfolio	2024		
Development projects & land purchases				**145**	**7.5%**
BE	Sint-Katelijne-Waver	Fully let	2Q24		
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	1Q24		
BE	Waregem	Balta Industries	3Q24		
BE	Vilvoorde	Vilvoorde	1Q25		
FR	Reims	Various	2Q25		
FR	Cross-dock portfolio	Various	3Q24		
NL	Provincie Overrijssel	Fully let	1Q27		
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	1Q24		
RO	Chitila	Various	3Q24		
RO	Constanta	Various	3Q24		
RO	Targu Mures	Various	3Q24		
Core+ and value-add acquisitions				**401**	**7.0%**
FR	Bollène logistics parc + Puceul	Various	4Q24		
FR	Bollène extension logistics parc	Various	4Q26		
DE	North Rhine-Westphalia	Fiege	4Q24		
Core acquisitions				**396**	**5.3%**
Group	Investments in Energy			75	
Energy investments				**75**	**>10% IRR**
Various				(25)	
Disposal				**(25)**	**N.A.**
Total				**991**	**6.4%**


Bollène (France)


Willebroek (Belgium)


Constanta (Romania)



Zülpich (Germany)

[7] Exclusief grondreserve en projecten in energie.
[8] Zie *1.3 Investeringspijplijn in uitvoering ten belope van 1,1 miljard euro*.

1.4 Investeringspijplijn in uitvoering ten belope van 1,1 miljard euro

Dit pakket aan investeringen in uitvoering betreft vastgelegde investeringen en investeringen in exclusieve negotiatie voor in totaal circa 1,1 miljard euro[9] en een verwachte NOI yield van 6,6%[10].

		Location	Tenant	Planned delivery date	Lettable area (in m² GLA)	Investment budget (in €m)	Cost to date (in €m)	Cost to come (in €m)	Pre-leased	NOI yield
BE		Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20,215	24				
BE		Genk	Martin Mathys	1Q25	33,288	29				
BE		Lokeren	In commercialisation	2Q26	19,357	20				
BE		Various	WWRS + in commercialisation	2Q25	123,500	25				
BE		Grimbergen	In commercialisation	2Q26	53,500	25				
BE		Willebroek	Duomed	1Q26	8,800	11				
FR		Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q26	14,779	10				
NL		Breda	In commercialisation	2Q25	9,124	7				
NL		Kerkrade	In commercialisation	1Q26	13,735	14				
NL		Zwolle	Fully let	1Q26	62,000	75				
NL		Schiphol	In commercialisation	1Q26	22,507	21				
NL		Schiphol	Kintetsu	1Q25	10,400	14				
RO		Timisoara	In commercialisation	2Q26	33,455	24				
RO		Baia Mare	Maravet	1Q25	11,300	11				
RO		Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15,139	20				
Total projects under development					**451,099**	**331**	**155**	**175**	**60%**	**6.8%**
BE	value add	Vilvoorde	Various	1Q25	186,000	100				
FR	value add	Reims	Various	2Q25	74,000	6				
NL	Core+	Zwolle / Nijverdal	Fully let	1Q27	74,000	90				
FR	Core	Bollène	Boulanger/other	4Q26	76,077	96				
Total acquisitions					**410,077**	**292**	**0**	**292**	**100%**	**6.3%**
BE		Genk	battery park	4Q28		65				
Group		Portfolio	Solar panels			42				
Total Energy					**N.R.**	**107**	**13**	**94**	**N.R.**	**>10% IRR**
Total secured pipeline in execution						**730**	**168**	**562**	**80%**	**6.6%**
Deals in exclusive negotiation (development projects, acquisitions and energy investments)						400				
Total deals in negotiation						**400**	**0**	**400**	**Target NOI yield 6-7%**	
Total pipeline in execution + deals in exclusive negotiation						**1,130**	**168**	**962**		**6.6%**

De projecten in uitvoering ten belope van circa 331 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 451.000 m², zijn voor 60%. De graad van voorverhuring voor deze projecten in uitvoering toont een tijdelijke daling sinds Q1 2024. Het beleid waarin WDP er in principe naar streeft om het project te verhuren voor opstart van de ontwikkeling blijft behouden. De tijdelijke daling is verklaarbaar door een aantal specifieke factoren, zoals de uitbreiding van bestaande sites of clusters, projecten met een sanerings- en bouwverplichting, of multi-tenant projecten inspelend op de vraag naar kleine(re) units op bepaalde locaties. WDP heeft vertrouwen in de succesvolle commercialisatie, mede door de schaarste en afgenomen ontwikkelactiviteit in de markt. De daling in het vierde kwartaal van 2024 (Q3 2024: 72%) is toe te schrijven aan de vroegtijdige beëindiging van een huurovereenkomst door een klant in Roemenië.[11]

[9] Waarvan 400 miljoen euro zich in een exclusieve onderhandelingsfase bevindt (projectontwikkelingen, aankopen en investeringen in energie). De verwachte target NOI yield bedraagt 6-7% (exclusief investeringen in energie).

[10] Exclusief projecten in energie.

[11] WDP ontving hiervoor een break fee met volledige compensatie voor gederfde huurinkomsten tot aan eerste opzegdatum, alsook een tegemoetkoming voor geplande investeringen om het pand opnieuw verhuurklaar te maken tegen oplevering in 2026. Parallel is ook de commerciële herpositionering opgestart om een nieuwe huurder aan te trekken. Zie ook *2.1.1 Vastgoedresultaat*.

1.5 Verder potentieel

WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 2,1 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



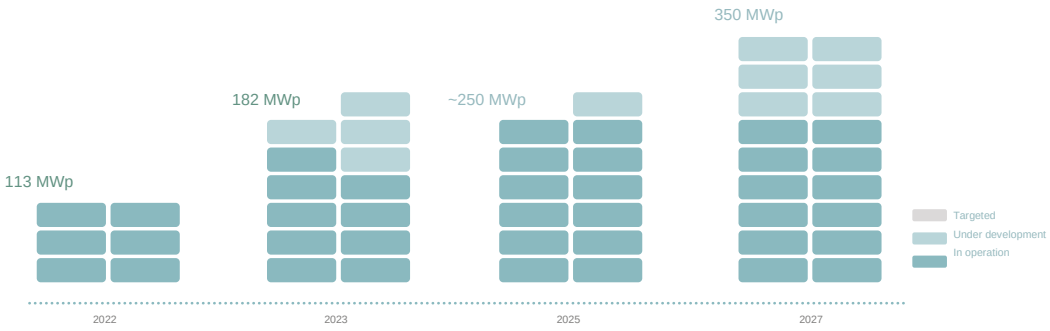
2,1 miljoen m²
Potentieel aan verhuurbare oppervlakte

4,9 miljoen m²
Totale grondoppervlakte

2. Investeringen in energie

2.1 Solar energy

WDP beschikt vandaag over een totale capaciteit aan zonne-energie van 234 MWp. Dit is in lijn met de ambitie van een vermogen aan energie via zonnepanelen van 350 MWp tegen eind 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor op termijn oplopen tot 40 miljoen euro.[12] Er dient rekening gehouden te worden met een geleidelijke bijdrage ervan tot de resultatenrekening, als gevolg van de verhoogde complexiteit en de doorlooptijd van deze projecten (bv. grid connection) en lagere energieprijzen. Per 31 december 2024 is de installatie van een vermogen van 114 MWp in uitvoering. 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) in 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 vergunning werd intussen verkregen en WDP streeft ernaar om het batterijpark einde 2028 operationeel te hebben,

[12] 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.

afhankelijk van de aansluiting op het hoogspanningsnet. Het project komt op dezelfde site nabij het Albertkanaal door WDP een Europees distributiecentrum voor de verfproducent Rust-Oleum (Martin Matthijs) wordt ontwikkeld.[13] De locatie is niet toevallig: deze site grenst immers aan een Elia-hoogspanningsstation.

Parallel wordt de installatie van enkele kleinere batterijprojecten op andere locaties in de Belgische portefeuille uitgerold voor een vermogen van 25MW en energieopslagcapaciteit van 100MWh, goed voor een investering van ca 25 miljoen euro. WDP streeft hierbij naar een project IRR van 10-15%.

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 uitgekiende combinatie van on-site energy generation door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen, zal hierop een antwoord bieden.





[13] Zie *1.3 Investeringspijplijn in uitvoering ten belope van 1,1 miljard euro* in *1. Performance*.

3. Climate Action Plan

		Target	2021	2024
WDP Energy	WDP electricity procurement green[14]	**100%** tegen 2023	56%	100%
	Renewable energy capacity	**250 MWp** tegen 2025	95 MWp	234 MWp
	Energy monitoring system[15]	**100%** tegen 2025	73%	79%
	LED coverage[9]	**100%** tegen 2030	40%	76%
			2020 base year	**2024**
WDP Decarb+	Scope 1 & 2 corporate offices[16]	**Net-zero** tegen 2025	25 $kgCO_2e/m^2$	1 $kgCO_2e/m^2$
	Scope 1 & 2 car park	**Net-zero** tegen 2030	1,150 $kgCO_2e$/FTE	3.459 $kgCO_2e$/FTE
	Scope 3 leased assets (downstream)[10]	**Net-zero** tegen 2040	17 $kgCO_2e/m^2$	On track
	Scope 3 capital goods (upstream)	**Net-zero** tegen 2050	270 $kgCO_2e/m^2$	On track
			2021	**2024**
WDP Green	Adoption of recommendations	**TCFD** tegen 2024		Incorporated in CSRD track
	Green certified assets	**>75%** tegen 2025	29%	56%
	Green financing	**>75%** tegen 2025	36%	68%

[14] Voor wat betreft de contracten die WDP in eigen beheer heeft.
[15] Voor relevante gebouwen.
[16] Market-based.

4. Corporate governance en #TeamWDP

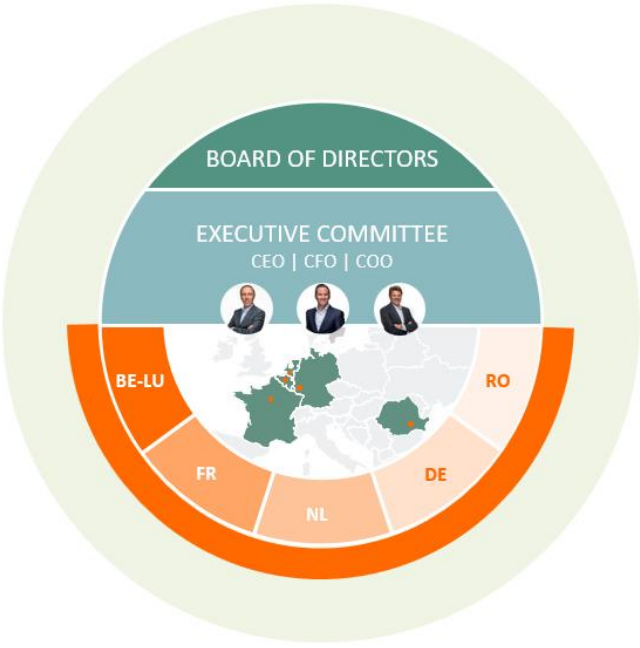
4.1 Opening van kantoor in Parijs onder leiding van François Le Levier, Country Manager WDP France



De verdere verankering in Frankrijk wordt voortaan gestuurd vanuit een WDP-kantoor in Parijs onder leiding van een Country Manager voor WDP in Frankrijk, François Le Levier. François heeft meer dan 25 jaar ervaring in commercieel vastgoed – hij bouwde een indrukwekkende carrière uit bij CBRE in Parijs waar hij tot voor kort Managing Director van de Industrial & Logistics divisie was en is hierbij uitgegroeid tot dé referentie binnen de industriële en logistieke vastgoedsector in Frankrijk. Zijn diepgaande expertise en strategisch inzicht zullen de ambitieuze positie die WDP in de Franse vastgoedmarkt wenst uit te bouwen, ondersteunen. Onder zijn leiding en volledig in lijn met de strategie die eerder in de andere kernmarkten werd uitgerold, zal een lokaal Frans WDP-team, met kennis van de Franse logistieke vastgoedmarkt en zijn eindgebruikers, de portefeuille verder uitbouwen via in-house projectontwikkeling en verwerving van value-add warehouses en logistieke parken die de klant operationeel ondersteunen.

4.2 Organisatiestructuur ondersteunt Europese ambities

Het groeiplan #BLEND2027 met zijn multiple-driver-strategie, moet WDP in de komende jaren verder laten accelereren naar een volwaardig Europees logistiek platform. Hierbij staan getrouwheid aan zijn DNA van client-centricity en innovatief ondernemerschap met #TeamWDP als cruciale en krachtdadige schakel, centraal.



De organisatiestructuur van onze onderneming is dan ook in die zin en met die doelstelling passend versterkt, zodat WDP op lange termijn kan blijven inzetten op duurzame winstgroei per aandeel.

Vanuit een Executive Committee-rol zullen CEO Joost Uwents, CFO Mickaël Van den Hauwe en de nieuw gecreëerde rol van COO de groei van WDP aansturen en de slagvaardigheid van de countryteams ondersteunen. Zij worden hierbij ondersteund door de verschillende teams op groepsniveau. WDP stelt met trots Michiel Assink aan tot COO – hij was tot voor kort Country Manager voor WDP Nederland en Duitsland. Onder zijn leiderschap en dankzij zijn operationele, organisatorische en commerciële uitmuntendheid, werd WDP Nederland in de afgelopen jaren uitgebouwd tot een sterk en performant WDP-platform.

4.3 WDP koopt partner in Roemenië uit die aanblijft als Country Manager WDP Romania

Na de oprichting en meer dan 15 jaar succesvol uitbouwen van WDP Romania, hebben WDP en zijn partner in Roemenië beslist om zijn equity participatie van 15% in deze vennootschap over te dragen aan WDP. Hij behoudt zijn functie als Country Manager van WDP RO en zal mee blijven bouwen aan

de groei in dit land. Deze transactie reflecteert een volgende stap in de internationalisering van WDP Groep, waarbij de activiteiten van WDP in Roemenië de voorbije jaren een zeer sterke groei kenden[17].

4.4 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.

[17] WDP Invest NV, dochtervennootschap van WDP NV, heeft derhalve met J.B. Top Pro Invest Srl en Vuurkruisenbizz BV een aankoopovereenkomst gesloten inzake de aandelen WDP Romania, hetgeen ertoe leidt dat WDP Romania sinds eind januari een 100% dochtervennootschap is van WDP Invest NV. In overeenstemming met GVV-wetgeving, worden J.B. Top Pro Invest Srl en Vuurkruisenbizz BV als verbonden partijen aanzien van WDP Invest NV, meer bepaald in hun hoedanigheid van medeaandeelhouder van WDP Invest NV in WDP RO. In dat kader wordt hierbij verduidelijkt dat de overname van het minderheidsbelang gebeurde onder normale marktvoorwaarden en aan de NAV van de aandelen WDP RO per 31.12.2024 (in totaal 91,6 miljoen euro) tegen betaling in cash.

2. Financiële resultaten

333,7 miljoen euro (+15%)
EPRA-winst

7,9 miljard euro
Reële waarde van de portefeuille

90,2%
Operationele marge

1,50 euro (+7%)
EPRA-winst per aandeel

98,0%
Bezettingsgraad

2,6%
Like-for-like huurgroei

5,7 jaar
Gemiddelde looptijd van de huurcontracten

21,1 euro
EPRA NTA per aandeel

EPRA-kernprestatie-indicatoren

	31.12.2024	31.12.2023
EPRA NTA (in euro per aandeel)	21,1	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	23,0	22,0
EPRA NDV (in euro per aandeel)	21,4	20,8
EPRA LTV (in %)	39,3	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,4	5,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,4	5,3
EPRA-leegstand (in %)	2,0	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	11,5	10,9
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	11,2	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

Operationeel	31.12.2024	31.12.2023
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	7.869,8	6.766,6
Brutohuurrendement (inclusief leegstand)[1] (in %)	6,2	6,1
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,4	5,3
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,7	5,3
Bezettingsgraad[2] (in %)	98,0	98,5
Like-for-like huurgroei (in %)♦	2,6	6,0
Operationele marge (in %)♦	90,2	90,4
Financieel	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Loan-to-value (in %)♦	38,3	33,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	40,5	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,2	6,4
Interest Coverage Ratio[3] (in x)	6,9	6,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,9	5,9
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,2	5,3
Hedge ratio (in %)♦	89	119
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen[4] (in jaren)	4,8	5,7
Resultaat (in miljoen euro)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Vastgoedresultaat	417,5	357,4
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	376,6	323,0
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-40,7	-41,4
EPRA-winst♦	333,7	289,0
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	140,3	-175,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-27,5	-76,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-11,0	-15,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	435,5	22,3
Gegevens per aandeel (in euro)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
EPRA-winst♦	1,50	1,40
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	0,63	-0,85
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,12	-0,37
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,05	-0,07
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,96	0,11
IFRS NAV[5]	21,0	20,2
EPRA NTA♦	21,1	20,1
EPRA NRV♦	23,0	22,0
EPRA NDV♦	21,4	20,8

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

1 Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).
2 Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.
3 Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.
4 Resterende looptijd van schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.
5 IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

1. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2024 (analytisch schema)

1.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 417,5 miljoen euro over 2024, een stijging met +16,8% tegenover vorig jaar (357,4 miljoen euro). De stijging komt tot stand via de voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities in combinatie met verdere organische groei van de huren. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +2,6%.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg[1]	Overige joint ventures[1]
I. Huurinkomsten	108.676	168.634	12.086	4.051	104.736	398.183	5.228	3.424
III. Met verhuur verbonden kosten[2]	279	792	-335	0	-524	213	0	5
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	**108.955**	**169.426**	**11.751**	**4.051**	**104.212**	**398.396**	**5.228**	**3.429**

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 22,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 24,1 miljoen euro vorig jaar. Hoewel de capaciteit aan zonne-energie is toegenomen, zijn de inkomsten licht afgenomen 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.

Verder ontving WDP in het vierde kwartaal van 2024 een eenmalige huurverbrekingsvergoeding ten belope van 11 miljoen euro[18]. Na aftrek van de belastingimpact en het minderheidsbelang bedraagt de impact op de EPRA-winst ongeveer 8 miljoen euro, wat overeenkomt met een one-off van +0,03 euro in EPRA-winst per aandeel.

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 376,6 miljoen euro over 2024, een stijging met +16,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (323,0 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 40,9 miljoen euro over 2024. De stijging ervan met +6,6 miljoen euro of +27% is onderliggend in lijn met de groei van het vastgoedresultaat van +17%, 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 +2 miljoen euro op jaarbasis, omwille van de recente aankoop in Roemenië voor 90 miljoen euro[19]. 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

[18] Dit is equivalent aan volledige compensatie voor gemiste huurinkomsten tot eerste opzegmogelijkheid, en boven dit bedrag nog aangevuld met de compensatie van alle specifieke huurdersinvesteringen en nodige investeringen om het pand opnieuw verhuurklaar te *maken. Zie 1.3 Investeringspijplijn in uitvoering ten belope van 1,1 miljard euro* in *1. Performance 2024*.

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

daling j/j van de operationele marge tot 90,2% WDP verwacht een behoud van de hoge operationele marge op jaarbasis van boven de 90%.

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 -41,4 miljoen euro vorig jaar tot -40,7 miljoen euro. Het financieel resultaat wordt binnen de context van hoge rentes (Euribor 3 maand varieerde tussen 3,9% eind 2023 en 2,7% per 31 december 2024) onder controle gehouden door WDP's proactieve financiële beheer en hoge graad van indekking (89% per eind december 2024). Hiermee hield WDP de gemiddelde intrestkost zeer laag, op 1,9% over 2024, gelijk aan het niveau van 2023.

Dit resultaat houdt rekening met +12 miljoen euro aan geactiveerde rente op projectontwikkelingen. Het financieel resultaat omvat tevens de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van -4,4 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

Samen met de toename van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), impliceert dit een verdere versterking van de Interest Coverage Ratio tot 6,9x (6,6x per 31 december 2023).

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

Het resultaat van 15,8 miljoen euro over 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 wetswijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. Vanaf 2025 zal dit leiden tot een geschatte extra jaarlijkse belastingdruk op 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).

1.6. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2024 bedraagt 333,7 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van +15,4% tegenover het resultaat van 289,0 miljoen euro in 2023. Dit resultaat is gedreven door de impact van de voorverhuurde projecten, de gerealiseerde aankopen, de organische huurgroei en een eenmalige verbrekingsvergoeding[20]. En dit in combinatie met een aanhoudend scherpe financieringskost (ondanks de hoge Euribor rentes) dankzij quasi-volledige indekking van de schulden.

De EPRA-winst per aandeel steeg met +7% tot 1,50 euro. Dit is +0,03 euro hoger dan de winstdoelstelling van 1,47 euro, als gevolg van de eenmalige verbrekingsvergoeding[21]. 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 in 2023-24 met ruim 500 miljoen euro (via ABB, keuzedividend en inbreng in natura).

[20] Zie.*1.1 Vastgoedresultaat* in *2. Financiële resultaten*.
[21] Zie.*1.1 Vastgoedresultaat* in *2. Financiële resultaten*.

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 2024 bedraagt 140,3 miljoen euro of 0,63 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -175,5 miljoen euro of -0,85 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+12,5 miljoen euro), Nederland (+51,6 miljoen euro), Frankrijk (+44,1 miljoen euro), Roemenië (+26,7 miljoen euro), Duitsland (-0,4 miljoen euro), Luxemburg (-0,8 miljoen euro) en Zweden (+6,6 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt +154,9 miljoen euro (Q4 2024: +46 miljoen euro), een stijging met +2,0% year-to-date. Dit is voornamelijk het gevolg van latente meerwaarden op projecten en recente aankopen, alsook asset management-initiatieven op bestaande sites, in combinatie met een lichte positieve herwaardering van de bestaande portefeuille (gedreven door een toename van de geschatte markthuurwaarden van +3% over 2024, slechts beperkt gecompenseerd door een opwaartse yield shift van +8bps). Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,4%.

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 Groep[22] bedragen -27,5 miljoen euro of -0,12 euro per aandeel over 2024 (tegenover -76,0 miljoen euro of -0,37 euro per aandeel in 2023) als gevolg van de verdere daling van de langetermijnrentes.

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 -11,0 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

1.10. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over 2024 van 435,5 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 22,3 miljoen euro bedroeg).

[22] 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.

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 435,5 miljoen euro en de EPRA-winst van 333,7 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardestijging van de portefeuille en de negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

2. Toelichting bij de balans per 31 december 2024

2.1. Vastgoedportefeuille[23]

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value[24]) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2024 7.685,1 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 zonnepanelen[25], evolueert de totale portefeuillewaarde tot 7.869,8 miljoen euro in vergelijking met 6.766,6 miljoen euro eind 2023.

Deze waarde van 7.869,8 miljoen euro omvat voor 7.281,5 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).[26] De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 195,7 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 207,9 miljoen euro. De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2024 gewaardeerd tegen een fair value van 184,7 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,2%[27]. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,4%. De actuele contractuele huur is momenteel circa 11% lager dan de markthuur. Op basis van volledige verhuring aan markthuur, bedraagt de net reversionary yield[28] 6,2%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	105	114	19	3	5	79	325
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m²)	2.484.365	2.911.933	540.305	121.381	76.072	1.954.911	8.088.967
Grond (in m²)	4.855.887	4.989.304	1.465.406	204.309	116.797	8.653.249	20.284.952
Fair value (in miljoen euro)	2.376	2.985	561	158	98	1.506	7.685
% van de totale fair value	31%	39%	7%	2%	1%	20%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	0,5%	1,7%	7,9%	-0,4%	0,2%	3,1%	2,0%
Leegstand (EPRA)[1][2]	2,2%	1,8%	1,9%	0,0%	0,4%	2,6%	2,0%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j)[2]	5,0	5,5	6,8	4,7	5,5	6,5	5,7
WDP brutohuurrendement[3]	5,5%	6,0%	5,1%	5,1%	5,7%	8,4%	6,2%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,2%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement[1]	5,0%	4,9%	4,7%	4,7%	5,0%	7,6%	5,4%

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).

[23] Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in WDPort of Ghent Big Box (50%), Luxembourg (55%) en Gosselin-WDP (29%) weergegeven.
[24] Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.
[25] De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.
[26] Inclusief een gebruiksrecht van 89 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.
[27] 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).
[28] 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.

2.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 21,1 euro per 31 december 2024. Dit betekent een stijging van +1,0 euro (4,7%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2023 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+1,50 euro), de uitkering van het dividend (-1,12 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (+0,65 euro) en overige (-0,07 euro). Dit impliceert een rendement op eigen vermogen[29] van +10% in 2024.

De IFRS NAV per aandeel[30] bedraagt 21,0 euro op 31 december 2024 tegenover 20,2 euro per 31 december 2023.

[29] Het rendement op eigen vermogen of total accounting return omvat de jaargroei in EPRA NTA met inbegrip van het uitgekeerde bruto dividend.
[30] De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

3. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

38,3%



100% FINANCIERINGS-BEHOEFTE GECOVERED

- ☑ 100% herfinanciering tot minstens eind 2026
- ☑ 100% committed CAPEX
- ☑ 100% commercial paper

SCHULDGRAAD

7,2x
Net debt / EBITDA (adj.)

6,9x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

~ 1,7 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,9%
Kost van de schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

4,9 jaar
Looptijd schulden

89%
Hedge ratio

4,8 jaar
Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

2,1 miljard euro

68%
uitstaande schulden

CREDIT RATINGS

Moody's	Fitch
Baa1	**BBB+**
Positive Outlook	Stable Outlook

1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn toegenomen tot 3.063,8 miljoen euro per 31 december 2024, ten opzichte van 2.316,7 miljoen euro op het einde van 2023, op basis van de gerealiseerde investeringen in 2024. Het balanstotaal evolueert van 7.072,3 miljoen euro per 31 december 2023 naar 8.203,2 miljoen euro per 31 december 2024. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille[31], blijft laag op 38,3% per 31 december 2024, ten opzichte van 33,7% per 31 december 2023. Bovendien is de belangrijkste metric voor de kapitaalstructuur, de net debt / EBITDA (adj.) die de werkelijke terugbetalingscapaciteit van de schulden meet, zeer sterk met 7,2x.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP bedraagt per 31 december 2024 4,9 jaar[32], ten opzichte van 5,9 jaar per eind 2023. Ondanks de context van hoge rentes (Euribor 3 maand varieerde tussen 3,9% eind 2023 en 2,7% per 31 december 2024), weet WDP door zijn proactieve financiële beheer de intrestkost bijzonder scherp te houden op 1,9% over 2024. Eind 2024 bedraagt de hedge ratio 89%, met een gemiddelde looptijd van de indekkingen van 4,8 jaar. Samen met de toename van het *Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)*, impliceert dit een verdere versterking van de Interest Coverage Ratio tot 6,9x (6,6x per 31 december 2023).

Daarnaast kan WDP blijvend rekenen op een ruime liquiditeitspositie met circa 1,7 miljard euro aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn[33]. Hiermee heeft de vennootschap ruim voldoende middelen voor de investeringspijplijn van 1,1 miljard euro en de financieringen op eindvervaldag tot eind 2026 (500 miljoen euro). Dit is exclusief de gereserveerde winsten en keuzedividend (ca 200 miljoen euro verwacht per jaar in 2025-27) en de herfinanciering van kredieten. Dankzij zijn financiële slagkracht beschikt WDP over voldoende middelen ter financiering van zijn groeiplan.

[31] Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures en associates.
[32] Inclusief de kortetermijnschulden.
[33] Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering zijn gebracht.

2. Uitvoering financieringsstrategie 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 in Q1 2024 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 euro[34]

  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.

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura van 39,7 miljoen euro[35]

  De sale-and-lease-back-transactie van een site in Waregem (België) werd op 4 september 2024 gerealiseerd via inbreng in natura tegen betaling van 1.737.100 nieuwe aandelen WDP aan een uitgifteprijs van (afgerond) 22,85 euro. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 39,7 miljoen euro.

- Nieuwe (her)financieringen in 2024

  Bijkomend kon WDP in de loop van 2024 aan bestaande kredietlijnen verlengen en additionele financieringen vastleggen voor circa 400 miljoen euro bij verschillende Belgische en buitenlandse banken.

[34] Zie persbericht van 15 mei 2024.
[35] Zie persbericht van 4 september 2024.

4. Vooruitzichten

1. Vooruitzichten 2025

WDP verwacht een EPRA-winst per aandeel voor 2025 van 1,53 euro. Dit betreft een onderliggende stijging met +7% j/j, waarbij de eenmalige opbrengst van +0,03 euro in 2024 en het in effect treden van de afschaffing van het Nederlandse REIT-regime met impact van -0,05 euro vanaf 2025 gefilterd werden om een zuivere vergelijksbasis te krijgen en de werkelijke verwachte business performance te meten.

Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,23 euro bruto vooropgesteld voor 2025 (uitbetaalbaar in 2026), rekening houdende met een lage uitkeringsgraad van 80%.

Onderliggende assumpties

- Groei via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities (inclusief minderheidsbelang WDP Roemenië).
- Organische groei door indexatie huurcontracten met +2,6% en impact van opwaartse huurherzieningen van +0,4%.
- Een bezettingsgraad van minstens 97% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Extra belastingdruk van -11 miljoen euro per jaar of -0,05 euro per aandeel op basis van de afschaffing van het Nederlandse FBI-statuut.
- Een loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – van rond de 40%, een net debt / EBITDA (adj.) <8x en een gemiddelde kost van de schulden van 2,25%.

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.

2. Groeiplan 2024-27: doelstellingen #BLEND2027 bevestigd

#BLEND2027 = multiple driver in multiple markets aanpak

#BLEND2027, het vierjarige groeiplan voor 2024-27, werd begin 2024 gelanceerd en beoogt een verderzetting van de winstgroei per aandeel – kapitaliserend op interne groeimogelijkheden als ook extern via investeringen in nieuweprojectontwikkelingen, selectieve value-add acquisities en energieoplossingen, alsook de strategische uitbouw van de platformen in Frankrijk en Duitsland.

EPRA-winstdoelstelling van 1,70 euro per aandeel bevestigd, alle bouwstenen en financiering aanwezig

Doorheen 2024 groeiden 950 miljoen euro aan investeringen (aankopen en projecten) in de balans. Bovendien beschikt WDP vandaag over een totale investeringspijplijn in uitvoering van nog eens 1,1 miljard euro (waarvan 400 miljoen zich momenteel in een exclusieve onderhandelingsfase bevindt).

Daarnaast heeft WDP de balanscapaciteit met een loan-to-value van 38%, een net debt / EBITDA (adj.) van 7,2x, en, dankzij 1,7 miljard euro aan vrije kredietlijnen beschikt de vennootschap over de liquiditeit om deze investeringspijplijn te financieren. Bovendien worden deze laatste aangevuld door cumulatief circa 600 miljoen euro aan verwachte autofinanciering voor de komende 3 jaar op basis van gereserveerde winsten en keuzedividend.

Met deze robuuste investeringspijplijn in uitvoering in de breedte van zijn activiteiten en regio's, de robuuste drivers, ondersteund door een sterke balans en volledige financiering, beschikt WDP over de vereiste elementen om de winstdoelstelling van 1,70 euro EPRA-winst per aandeel in 2027 te realiseren.

#BLEND2027

EPRA EPS 2027

1,70 euro

+6% CAGR[19]

DPS

1,36 euro

Gebaseerd op:

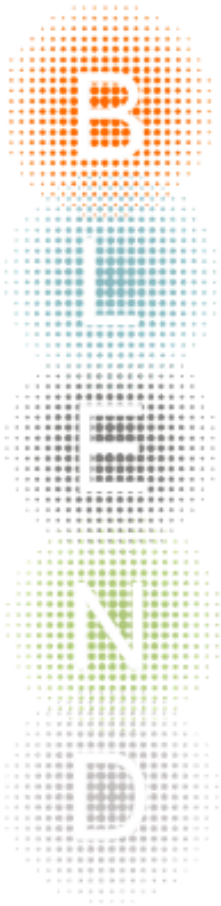
- **Robuuste investeringspijplijn:** 1,1 miljard euro in uitvoering
- **Organische groei:** volledige CPI indexatie en rent reversion
- **Financieringsbehoeften afgedekt:** 1,7 miljard euro vrije kredietlijnen en 600 miljoen euro autofinanciering verwacht 2025-27
- **Financiële metrics tegen eind 2027:**
  - Net debt / EBITDA (adj.) <8x
  - Loan-to-value <40%
  - Cost of debt <2,5%[1]

(1) Op basis van de huidige interest rate curve.

Assumpties en onderliggende hypotheses:

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

De drivers voor dit plan



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

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

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

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

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

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.

5. Financieel overzicht

Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	387.396	336.617	50.779	15,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	11.000	159	10.841	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	22.830	24.056	-1.225	-5,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.708	-3.430	-278	n.r.
Vastgoedresultaat	**417.519**	**357.402**	**60.117**	**16,8%**
Vastgoedkosten	-18.703	-15.573	-3.130	20,1%
Algemene kosten van de vennootschap	-22.230	-18.795	-3.435	18,3%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	**376.585**	**323.034**	**53.551**	**16,6%**
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-40.744	-41.398	654	-1,6%
Belastingen op EPRA-winst	-6.241	4.513	-10.754	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-2.023	-3.030	1.007	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	15.763	13.700	2.063	n.r.
Minderheidsbelangen	-9.663	-7.790	-1.873	24,0%
EPRA-winst	**333.677**	**289.028**	**44.649**	**15,4%**
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	151.138	-222.537	373.674	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	717	1.253	-536	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-15.077	59.152	-74.229	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.252	-16.400	24.652	n.r.
Resultaat op de portefeuille	**145.030**	**-178.532**	**323.562**	**n.r.**
Minderheidsbelangen	-4.707	3.051	-7.758	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	**140.323**	**-175.480**	**315.803**	**n.r.**
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-23.667	-75.966	52.299	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-3.855	-37	-3.818	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	**-27.522**	**-76.003**	**52.299**	**n.r.**
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	**-27.522**	**-76.003**	**48.481**	**n.r.**
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-10.553	-15.566	5.013	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-746	-779	33	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	**-11.298**	**-16.345**	**5.047**	**n.r.**
Minderheidsbelangen	320	1.100	-780	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	**-10.979**	**-15.246**	**4.267**	**n.r.**
Nettoresultaat (IFRS)	**449.549**	**25.938**	**423.612**	**n.r.**
Minderheidsbelangen	-14.050	-3.639	-10.411	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	**435.499**	**22.299**	**413.200**	**n.r.**

Kernratio's

(in euro per aandeel)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst[1]	1,50	1,40	0,10	7,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep[1]	0,63	-0,85	1,48	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep[1]	-0,12	-0,37	0,24	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep[1]	-0,05	-0,07	0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep[1]	1,96	0,11	1,85	n.r.
EPRA-winst[2]	1,48	1,32	0,16	12,3%
Voorgestelde uitkering	270.641.611	245.765.866	24.875.745	10,1%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst)[3]	81,1%	85,0%	-3,9%	n.r.
Brutodividend	1,20	1,12	0,08	7,1%
Nettodividend	0,84	0,78	0,06	7,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	222.736.116	206.892.358	15.843.757	7,7%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	225.534.676	219.433.809	6.100.867	2,8%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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

Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	90.455	94.857	99.343	102.741
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0	11.000
Opbrengsten van zonne-energie	3.619	7.191	7.449	4.572
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-4.605	866	1.123	-1.093
Vastgoedresultaat	**89.469**	**102.914**	**107.915**	**117.220**
Vastgoedkosten	-4.504	-4.341	-4.635	-5.223
Algemene kosten van de vennootschap	-5.718	-5.516	-5.331	-5.664
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	**79.246**	**93.057**	**97.949**	**106.333**
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-6.940	-8.752	-11.428	-13.624
Belastingen op EPRA-winst	-787	-1.866	-1.852	-1.736
Latente belastingen op EPRA-winst	-500	-550	-458	-515
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.335	4.064	4.574	3.790
Minderheidsbelangen	-2.089	-2.091	-2.230	-3.254
EPRA-winst	**72.266**	**83.863**	**86.555**	**90.994**
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	26.609	33.149	45.753	45.627
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-46	5	784	-26
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-5.933	-2.152	-4.034	-2.959
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.751	-622	-173	2.297
Resultaat op de portefeuille	**27.381**	**30.379**	**42.330**	**44.939**
Minderheidsbelangen	-488	-1.223	-2.429	-567
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	**26.894**	**29.156**	**39.901**	**44.372**
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8.560	2.218	-32.573	-1.871
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.701	193	0	-1.347
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	**5.859**	**2.411**	**-32.574**	**-3.218**
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	**5.859**	**2.411**	**-32.574**	**-3.218**
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.634	-4.191	-2.117	-2.610
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-29	-187	-34	-496
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	**-1.663**	**-4.379**	**-2.151**	**-3.105**
Minderheidsbelangen	12	151	24	133
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	**-1.651**	**-4.228**	**-2.127**	**-2.972**
Nettoresultaat (IFRS)	**105.932**	**114.365**	**96.389**	**132.864**
Minderheidsbelangen	-2.564	-3.163	-4.635	-3.688
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	**103.367**	**111.201**	**91.755**	**129.176**

Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
EPRA-winst[1]	0,33	0,38	0,39	0,40
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep[1]	0,12	0,13	0,18	0,20
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep[1]	0,03	0,01	-0,15	-0,01
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep[1]	-0,01	-0,02	-0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep[1]	0,47	0,50	0,41	0,57
EPRA-winst[2]	0,33	0,37	0,38	0,40
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	219.433.809	221.639.669	224.288.496	225.534.676
Aantal dividendgerechtigde aandelen	219.433.809	223.797.576	225.534.676	225.534.676

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

Geconsolideerde balans (analytisch)

(in euro x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.599	1.198	401	n.r.
Vastgoedbeleggingen	7.513.487	6.439.464	1.074.023	16,7%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	180.962	166.037	14.925	9,0%
Financiële vaste activa	70.150	86.476	-16.326	-18,9%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	563	1.764	-1.201	-68,1%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	357.741	303.750	53.991	17,8%
Vaste activa	**8.124.502**	**6.998.688**	**1.125.814**	**16,1%**
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	n.r.
Handelsvorderingen	27.722	23.848	3.874	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26.402	22.807	3.595	n.r.
Kas en kasequivalenten	10.374	13.029	-2.655	n.r.
Overlopende rekeningen	14.211	13.914	296	n.r.
Vlottende activa	**78.709**	**73.598**	**5.110**	**n.r.**
Totaal activa	**8.203.210**	**7.072.286**	**1.130.924**	**16,0%**

(in euro x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	233.356	226.860	6.496	2,9%
Uitgiftepremies	2.159.254	2.023.908	135.346	6,7%
Reserves	1.917.802	2.169.857	-252.054	-11,6%
Nettoresultaat van het boekjaar	435.499	22.299	413.200	1853,0%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	**4.745.912**	**4.442.924**	**302.988**	**6,8%**
Minderheidsbelangen	91.647	77.647	13.999	18,0%
Eigen vermogen	**4.837.559**	**4.520.571**	**316.987**	**7,0%**
Langlopende financiële schulden	2.990.736	2.232.638	758.098	34,0%
Andere langlopende verplichtingen	155.654	122.418	33.236	27,1%
Langlopende verplichtingen	**3.146.390**	**2.355.056**	**791.334**	**33,6%**
Kortlopende financiële schulden	73.016	84.038	-11.022	-13,1%
Andere kortlopende verplichtingen	146.246	112.621	33.625	29,9%
Kortlopende verplichtingen	**219.262**	**196.659**	**22.602**	**11,5%**
Verplichtingen	**3.365.652**	**2.551.715**	**813.937**	**31,9%**
Totaal passiva	**8.203.210**	**7.072.286**	**1.130.924**	**16,0%**

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,0	20,2	0,8	3,9%
EPRA NTA♦	21,1	20,1	1,0	4,7%
Koers van het aandeel	19,0	28,5	-9,5	-33,3%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	-9,9%	41,5%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)[1]	7.869,8	6.766,6	1.103,1	16,3%
Loan-to-value♦	38,3%	33,7%	4,6%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel)[2]♦	40,5%	35,8%	4,7%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,2x	6,4x	0,8x	n.r.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.
1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor WDPort of Ghent Big Box en 29% voor Gosselin-WDP).
2 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

Resultatenrekening (IFRS)

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023	FY 2022
Huurinkomsten	398.183	337.082	293.250
Met verhuur verbonden kosten	213	-306	-310
Nettohuurresultaat	**398.396**	**336.776**	**292.940**
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	40.179	40.967	37.403
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-47.799	-46.233	-41.575
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	26.742	25.891	30.856
Vastgoedresultaat	**417.519**	**357.402**	**319.624**
Technische kosten	-10.738	-9.414	-6.600
Commerciële kosten	-1.614	-1.918	-1.567
Beheerskosten vastgoed	-6.351	-4.242	-3.428
Vastgoedkosten	**-18.703**	**-15.573**	**-11.594**
Operationeel vastgoedresultaat	**398.816**	**341.829**	**308.029**
Algemene kosten van de vennootschap	-22.230	-18.795	-16.189
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-10.553	-15.566	-7.255
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	**366.032**	**307.467**	**284.586**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	717	1.253	519
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	151.138	-222.537	-157.754
Operationeel resultaat	**517.887**	**86.184**	**127.351**
Financiële inkomsten	893	1.142	437
Netto-intrestkosten	-38.620	-39.624	-42.042
Andere financiële kosten	-3.017	-2.916	-1.844
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-23.667	-75.966	220.091
Financieel resultaat	**-64.411**	**-117.364**	**176.642**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.415	-3.516	38.645
Resultaat vóór belastingen	**472.891**	**-34.696**	**342.638**
Belastingen	**-23.342**	**60.634**	**20.815**
Nettoresultaat	**449.549**	**25.938**	**363.453**
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	14.050	3.639	11.742
Aandeelhouders van de Groep	435.499	22.299	351.711
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	**222.736.116**	**206.892.358**	**189.421.171**
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	**1,96**	**0,11**	**1,86**
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	**1,96**	**0,11**	**1,86**

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

Balans (IFRS)

(in euro x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Vaste activa	**8.124.502**	**6.998.688**	**6.990.506**
Immateriële vaste activa	1.599	1.198	860
Vastgoedbeleggingen	7.513.487	6.439.464	6.351.916
Andere materiële vaste activa	180.962	166.037	166.351
Financiële vaste activa	70.150	86.476	169.308
Handelsvorderingen en andere vaste activa	563	1.764	5.098
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	357.741	303.750	296.973
Vlottende activa	**78.709**	**73.598**	**63.342**
Activa bestemd voor verkoop	0	0	8.624
Handelsvorderingen	27.722	23.848	14.814
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26.402	22.807	22.657
Kas en kasequivalenten	10.374	13.029	8.040
Overlopende rekeningen	14.211	13.914	9.206
Totaal activa	**8.203.210**	**7.072.286**	**7.053.848**

(in euro x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	**4.837.559**	**4.520.571**	**4.347.951**
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	**4.745.912**	**4.442.924**	**4.273.375**
Kapitaal	233.356	226.860	215.006
Uitgiftepremies	2.159.254	2.023.908	1.660.132
Reserves	1.917.802	2.169.857	2.046.525
Nettoresultaat van het boekjaar	435.499	22.299	351.711
II. Minderheidsbelangen	**91.647**	**77.647**	**74.576**
Verplichtingen	**3.365.652**	**2.551.715**	**2.705.896**
I. Langlopende verplichtingen	**3.146.390**	**2.355.056**	**2.387.202**
Voorzieningen	236	160	160
Langlopende financiële schulden	2.990.736	2.232.638	2.221.997
Andere langlopende financiële verplichtingen	79.020	69.698	52.359
Handelsschulden en andere langlopende schulden	9.068	6.611	5.143
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	67.330	45.948	107.544
II. Kortlopende verplichtingen	**219.262**	**196.659**	**318.694**
Kortlopende financiële schulden	73.016	84.038	179.904
Andere kortlopende financiële verplichtingen	189	189	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	91.792	57.643	88.572
Andere kortlopende verplichtingen	10.363	5.713	9.158
Overlopende rekeningen	43.902	49.077	40.877
Totaal passiva	**8.203.210**	**7.072.286**	**7.053.848**

Kasstroomoverzicht (IFRS)

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	FY 2024	FY 2023
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		**13.029**	**8.040**
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		**356.120**	**286.948**
Nettoresultaat		449.549	25.938
Belastingen[1]	XI	23.342	-60.634
Netto-intrestkosten	X	38.620	39.624
Financiële inkomsten	X	-893	-1.142
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	IX	-717	-1.253
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde intresten		**509.900**	**2.533**
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	23.667	75.966
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-151.138	-222.537
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa		11.918	17.441
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	-19.415	3.516
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-8.346	-3.547
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		**-143.313**	**-315.913**
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal		**-10.468**	**-31.498**
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten		**-776.892**	**-334.087**
Investeringen		**-744.284**	**-343.572**
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen		-656.934	-319.153
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen		-58.083	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-29.267	-24.419
Verkopen		**11.139**	**27.112**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		11.139	27.112
Investeringen in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		**-43.747**	**-17.627**
Investeringen in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIII	-53.147	-25.180
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIII	9.400	7.553
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten		**418.116**	**52.129**
Opname van leningen	XX	**686.110**	**611.412**
Terugbetaling van leningen	XX	**-79.442**	**-691.424**
Betaalde dividenden[2]		**-143.255**	**-127.496**
Kapitaalverhoging		**0**	**294.539**
Betaalde intresten		**-49.517**	**-37.973**
Ontvangen dividenden		**4.220**	**3.071**
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten		**-2.655**	**4.989**
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans		**10.374**	**13.029**

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.

6. Bijlagen

1. EPRA Performance measures

EPRA-winst

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

in euro (x 1.000)		FY 2024	FY 2023
Winst per IFRS-resultatenrekening		**435.499**	**22.299**
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	-140.585	238.103
	- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-151.138	222.537
	- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	10.553	15.566
II.	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-717	-1.253
VI.	Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	27.522	76.003
VIII.	Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	15.077	-59.152
IX.	Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-7.507	17.178
X.	Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	4.387	-4.151
EPRA-winst		**333.677**	**289.028**
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		222.736.116	206.892.358
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)		**1,50**	**1,40**

EPRA NAV-indicatoren

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

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

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

in euro (x 1.000)	31.12.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	**4.745.912**	**4.745.912**	**4.745.912**	**4.442.924**	**4.442.924**	**4.442.924**
IFRS NAV/aandeel (in euro)	21,0	21,0	21,0	20,2	20,2	20,2
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	**4.745.912**	**4.745.912**	**4.745.912**	**4.442.924**	**4.442.924**	**4.442.924**
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	71.362	71.362		53.376	53.376	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-58.063	-58.063		-75.485	-75.485	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.599			-1.198	
Subtotaal	**4.759.211**	**4.757.612**	**4.745.912**	**4.420.816**	**4.419.618**	**4.442.924**
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			80.024			119.853
(XI) Real estate transfer tax	438.920			398.137		
NAV	**5.198.131**	**4.757.612**	**4.825.936**	**4.818.953**	**4.419.618**	**4.562.777**
Aantal aandelen	225.534.676	225.534.676	225.534.676	219.433.809	219.433.809	219.433.809
NAV/aandeel (in euro)	**23,0**	**21,1**	**21,4**	**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)		FY 2024	FY 2023
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		-48.946	-40.601
I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-393	-967
I-2. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-7.619	-5.265
I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
I-5. Vastgoedkosten		-18.703	-15.573
I-6. Algemene kosten van de vennootschap		-22.230	-18.795
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		1.517	1.397
V. Operationele kosten van joint ventures		-403	-644
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		301	303
Operationele kosten van zonnepanelen		2.447	2.427
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	**A**	**-45.084**	**-37.118**
IX. Directe leegstandskosten		1.085	962
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	**B**	**-43.999**	**-36.156**
X. Brutohuurinkomsten (IFRS)		387.183	336.923
Min nettohuur concessiegronden		-2.645	-2.233
XII. Brutohuurinkomsten van joint ventures		8.652	5.765
Min nettohuur concessiegronden		-576	-408
Brutohuurinkomsten	**C**	**392.614**	**340.047**
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	**A/C**	**11,5%**	**10,9%**
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	**B/C**	**11,2%**	**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)		31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		7.513.487	6.439.464
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		171.579	156.967
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-546.703	-482.142
Afgewerkte vastgoedportefeuille		7.138.363	6.114.290
Toelage voor geraamde aankoopkosten		418.821	378.705
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	**A**	**7.557.184**	**6.492.995**
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		429.481	364.028
Vastgoedkosten		-24.529	-19.745
Geannualiseerde nettohuurgelden	**B**	**404.952**	**344.283**
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	**C**	**404.952**	**344.283**
EPRA NIY	**B/A**	**5,4%**	**5,3%**
EPRA TOPPED-UP NIY	**C/A**	**5,4%**	**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.

		31.12.2024	Proportionele consolidatie				31.12.2023	Proportionele consolidatie			
in euro (x 1.000)		Groep Gerappor-teerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geasso-cieerde vennoot-schappen	Minder-heids-belangen	Gecombi-neerd	Groep Gerappor-teerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geasso-cieerde vennoot-schappen	Minder-heids-belangen	Gecombi-neerd
Inclusief:											
Leningen van financiële instellingen		2.256.194	70.304		-124.928	2.201.571	1.468.604	63.940		-95.185	1.437.359
Commercial paper		0				0	40.850				40.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)		0				0	0				0
Obligaties		807.558				807.558	807.222				807.222
Derivaten voor vreemde valuta		-6.584				-6.584	2.628				2.628
Netto (handels)schulden		87.422	5.242		-2.390	90.274	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		-10.374	-1.073		800	-10.647	-13.029	-34		929	-12.134
Investeringen in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value		-113.060				-113.060	-83.558				-83.558
Netto schulden	**A**	**3.021.155**	**74.474**	**0**	**-126.518**	**2.969.111**	**2.280.714**	**69.172**	**0**	**-94.376**	**2.255.510**
Inclusief:											
Vastgoed voor eigen gebruik		0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value		7.247.279	152.919		-217.873	7.182.324	6.223.545	136.596		-166.091	6.194.051
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		0	13			13	0	243			243
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		193.267	2.436		-7.861	187.841	150.120	5.397		-9.251	146.266
Immateriële activa		1.599	3.272			4.870	1.198	3.168		-3	4.363
Netto (handels)vorderingen		0				0	0				0
Financiële activa		2.763				2.763	3.557				3.557
Zonnepanelen		174.202	10.483		-3.665	181.020	159.177	10.780		-2.468	167.489
Totale portefeuille	**B**	**7.619.109**	**169.122**	**0**	**-229.399**	**7.558.832**	**6.537.597**	**156.185**	**0**	**-177.814**	**6.515.968**
Loan-to-value	**A/B**	**39,7%**				**39,3%**	**34,9%**				**34,6%**

2. Alternative Performance Measures

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

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

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	151.138	-222.537
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	717	1.253
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-15.077	59.152
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.252	-16.400
Resultaat op de portefeuille	**145.030**	**-178.532**
Minderheidsbelangen	-4.707	3.051
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	**140.323**	**-175.480**

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

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

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	**320.863**	**312.746**	**2,6%**
Projecten	51.827	27.057	n.r.
Aankopen	22.671	909	n.r.
Verkopen	473	1.971	n.r.
Totaal	**395.835**	**342.683**	**n.r.**
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-8.652	-5.765	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	11.000	164	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	**398.183**	**337.082**	**n.r.**

Gemiddelde kost van de schuld

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

in euro (x 1.000)		FY 2024	FY 2023
Financieel resultaat (IFRS)		-64.411	-117.364
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		23.667	75.966
Geactiveerde intercalaire intresten		-11.871	-6.616
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16		3.500	3.135
Overige financiële kosten en opbrengsten		-645	-1.064
Toe te voegen:			
Intrestkosten van joint ventures		-2.292	-1.716
Effectieve financiële lasten	**A**	**-52.051**	**-47.659**
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)		2.631.471	2.501.551
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures		69.585	54.388
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	**B**	**2.701.056**	**2.555.939**
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	**A/B**	**1,9%**	**1,9%**

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

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

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Financieel resultaat	-64.411	-117.364
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	23.667	75.966
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	**-40.744**	**-41.398**

Operationele marge

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

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Vastgoedresultaat (IFRS)	417.519	357.402
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	376.585	323.034
Operationele marge	**90,2%**	**90,4%**

Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)		31.12.2024	31.12.2023
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.682.425	1.732.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		1.112.558	1.105.571
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	**A**	**2.794.983**	**2.837.996**
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		3.063.752	2.316.676
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		70.304	63.940
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	**B**	**3.134.056**	**2.380.617**
Hedge ratio	**A/B**	**89,2%**	**119,2%**

Schuldgraad

in euro (x 1.000)		31.12.2024 IFRS	31.12.2024 Proportioneel	31.12.2023 IFRS	31.12.2023 Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen		3.365.652	3.479.788	2.551.715	2.653.711
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen		236	236	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		8.500	8.500	5.533	5.533
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		67.330	83.951	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		43.902	45.461	49.077	49.864
Totale schuldenlast	**A**	**3.245.684**	**3.341.640**	**2.450.997**	**2.537.661**
Totale activa van de balans		8.203.210	8.317.347	7.072.286	7.174.283
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		66.563	66.563	81.017	81.017
Totaal activa	**B**	**8.136.648**	**8.250.784**	**6.991.269**	**7.093.266**
Schuldratio	**A/B**	**39,9%**	**40,5%**	**35,1%**	**35,8%**

Loan-to-value

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

in euro (x 1.000)		31.12.2024 IFRS	31.12.2023 IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		3.063.752	2.316.676
Kas en kasequivalenten		-10.374	-13.029
Netto financiële schulden	**A**	**3.053.378**	**2.303.647**
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		7.440.545	6.373.665
Reële waarde van de zonnepanelen		174.202	159.177
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		362.523	310.494
Totale portefeuille	**B**	**7.977.270**	**6.843.337**
Loan-to-value	**A/B**	**38,3%**	**33,7%**

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

in euro (x 1.000)		31.12.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		3.063.752	2.316.676
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-10.374	-13.029
Net debt (IFRS)	**A**	**3.053.378**	**2.303.647**
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)[1]	**B**	**366.352**	**308.567**
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		10.233	14.467
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		5.812	4.240
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		4.220	3.767
EBITDA (IFRS)	**C**	**386.617**	**331.041**
Net debt / EBITDA	**A/C**	**7,9x**	**7,0x**

in euro (x 1.000)		31.12.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		3.134.056	2.380.617
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-11.447	-13.063
Net debt (proportioneel)	**A**	**3.122.610**	**2.367.553**
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-75.737	-53.140
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.069	-1.215
Net debt (proportioneel) (adjusted)	**B**	**3.045.803**	**2.313.198**
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)[1]	**C**	**366.352**	**308.567**
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		10.233	14.467
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)[1]		9.198	6.707
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM)[1]		4.220	3.767
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)[1]	**D**	**390.003**	**333.508**
Brug naar genormaliseerde EBITDA[2]		31.444	26.994
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	**E**	**421.447**	**360.502**
Net debt / EBITDA (adjusted)	**B/E**	**7,2x**	**6,4x**

1 Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.
2 Op genormaliseerde basis en met inbegrip van de geannualiseerde impact van organische groei (zoals indexatie) en externe groei (in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten).

3. Financiële agenda

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
21 mei 2025	Dividend payment date
25 juli 2025	Bekendmaking resultaten HY 2025
17 oktober 2025	Bekendmaking resultaten Q3 2025
30 januari 2026	Bekendmaking jaarresultaten 2025

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website van WDP.

4. ESG-benchmark performance

EPRA sBPR GOLD	Gold
MSCI	AA
ISS ESG	Prime C
CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	C
Dow Jones Sustainability Indexes	Inclusie DJSI Europe en DJSI World

Meer informatie

WDP NV

Blakebergen 15

B-1861 Wolvertem

www.wdp.eu

Joost Uwents – CEO

Mickael Van den Hauwe – CFO

Alexander Makar – Head of IR & Capital markets

investorrelations@wdp.eu

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 8 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 350 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

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

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

7. Disclaimer

Warehouses De Pauw NV, kortweg WDP, met zijn kantoor gevestigd in Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België), is een openbare gereglementeerde 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 voorbije 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.