



**WDP**

# PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Vrijdag 18 oktober 2024



WAREHOUSES  
WITH BRAINS

Analyst & Investor video call

Vrijdag 18 oktober 2024  
10u CET



# Resultaten op 30 september 2024

## #BLEND2027: doeltreffende multiple drivers in multiple markets-aanpak

- **EPRA-winst per aandeel 9M 2024:** 1,09 euro, onderliggend +8% j/j (excl. FBI one-off in 2023).
- **Winstgeneratie dankzij brede basis:** winstgroei gedreven door inflatiebestendig cashflowprofiel, hoge bezettingsgraad, captatie van huurgroei en een brede investeringsactiviteit in combinatie met operationele efficiëntie en lage kost van de schulden.
- **Sterk investeringsvolume in 9M 2024 van 600 miljoen euro aan 7% rendement<sup>1</sup>:** deze investeringen (waarvan ca. 100 miljoen euro in Q3 2024) omvatten een gebalanceerde mix aan acquisities, projecten en energie in alle WDP-regio's.
- **Vooruitzichten 2024:** bevestiging verwachte EPRA-winst voor 2024 van 1,47 euro per aandeel, een stijging met +5% ten opzichte van 1,40 euro per aandeel in 2023.

<sup>1</sup> Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

“Onze resultaten bevestigen dat onze #BLEND2027-strategie – gericht op waardecreatie dankzij meerdere drivers – werkt. Het opmerkelijke investeringsvolume in 2024 maakt duidelijk dat sterke groei, met focus op onze langetermijn winstambitie, mogelijk blijft. De structurele langetermijntrends blijven onveranderd positief, en de aanhoudende schaarste en huurstijgingen blijven kansen bieden binnen onze bestaande portefeuille en grondposities. Op korte termijn blijft de vraag naar nieuwe projecten gematigd door conjuncturele macro-economische onzekerheid. Onze sterke financiële positie stelt ons daarentegen in staat om in te spelen op opportuniteiten in een investeringsmarkt die op dit moment in de cyclus kansen biedt. Dat bewijzen recente acquisities, zoals in Frankrijk, die ons sterken in ons vertrouwen om deze regio tot een volwaardig platform binnen onze West-Europese portefeuille uit te bouwen.

*Joost Uwents - CEO*

- **EPRA-winst 9M 2024:** 242,7 miljoen euro, een stijging met +12% j/j. De EPRA-winst per aandeel stijgt hierdoor onderliggend met +8% tot 1,09 euro (gerapporteerd +3% j/j) exclusief de eenmalige positieve impact van +0,05 euro per aandeel voor 9M 2023 gerelateerd aan het FBI-statuu<sup>1</sup>. Dit resultaat is gedreven door de impact van de voorverhuurde projecten en acquisities, de organische huurgroei van +2,8%, in combinatie met een scherpe financieringskost (1,8% over 9M 2024), en met inbegrip van de toename van het gemiddeld aantal aandelen met +8% door de versterking van het kapitaal in 2023-24.
- **Hoge bezettingsgraad en gezonde marktdynamiek:** met 97,8% op 30 september 2024 blijft de bezettingsgraad op hoog niveau (stabiel q/q). Binnen een context van stijgende markthuren kon WDP 300.000 m<sup>2</sup> GLA aan contracten herzien aan een gemiddeld huurniveau van +15%. Momenteel is de contractuele huur van de totale portefeuille circa 12% lager dan de markthuur.
- **Verdere opwaartse herwaardering van de portefeuille:** +107,1 miljoen euro of +1,5% year-to-date (in Q3 2024: +46 miljoen euro), voornamelijk latente meerwaarden op projecten en recente aankopen in combinatie met stabiliteit in de bestaande portefeuille. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,4%, in vergelijking met 5,3% eind 2023. De net reversionary yield op basis van volledige verhuring aan markthuur bedraagt 6,2%.
- **#BLEND2027 – sterk investeringsvolume in 9M 2024:** 600 miljoen euro aan nieuwe investeringen (ca. 100 miljoen euro in Q3) aan een gemiddelde yield van 7%<sup>2</sup>. Dit pakket omvat investeringen in de breedte van de activiteiten (ontwikkelingen, acquisities, grondreserve en projecten in energie), gespreid over alle regio's waarin WDP actief is (~75% in West-Europa).
- **Financiële slagkracht biedt flexibiliteit:** met een loan-to-value van 36,6%, een net debt / EBITDA (adj.) van 6,9x en een liquiditeitspositie van 1,8 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen, kan WDP blijvend inspelen op nieuwe investeringsopportuniteiten.
- **Marktperspectief:** solide structurele trends, in combinatie met beperkt aanbod en stijgende huren, bieden blijvend mogelijkheden in de bestaande portefeuille en grondbank. Op korte termijn gaat WDP uit van een lichte afkoeling in de vraag, met beperkte impact. Daarnaast kan WDP, dankzij zijn sterke financiële positie, inspelen op opportuniteiten in de investeringsmarkt op een aantrekkelijk moment in de cyclus.
- **Vooruitzichten 2024:** bevestiging van een verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2024 van 1,47 euro, een stijging van +5% tegenover 1,40 euro in 2023. De winstdoelstellingen binnen het groeiplan blijven intact.

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.

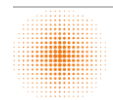
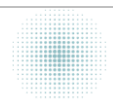
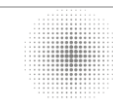


<sup>1</sup> Dit betreft een totale impact van 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) waarvan 10 miljoen euro over 9M 2023 en 1 miljoen euro in Q4 2023. Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023 en 3.1.5 Belastingen.

<sup>2</sup> Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

## #BLEND2027: multiple drivers in multiple markets

Vierjarig groeiplan 2024-27 dat winstgroei per aandeel vooropstelt door het combineren van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten en een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027) beoogt. Op basis daarvan ambiert WDP voor 2027 een EPRA-winst per aandeel van 1,70 euro, een jaarlijkse onderliggende stijging van +6%. De huidige sterke financiële positie, in combinatie met de verwachte gereserveerde winsten en keuzedividend, zorgen ervoor dat WDP beschikt over voldoende middelen ter financiering van dit plan. Voor meer informatie over het groeiplan, zie 5.2 *Groeiplan 2024-27: #BLEND2027*.

### Doeltreffende multiple drivers in multiple markets-aanpak

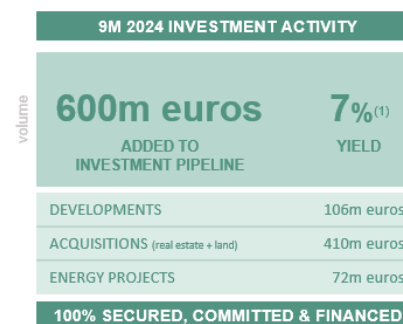
 <b>BUILD</b>	 <b>LOAD</b>	 <b>EXTRACT</b>	 <b>NEUTRALIZE</b>	 <b>DISCIPLINED</b>
<p>Ondersteuning van de klant met kritieke logistieke infrastructuur, binnen de aanhoudende structurele positieve tendensen en gezonde marktdynamiek.</p>	<p>Investeringen via duurzame ontwikkelingen en acquisities binnen de bestaande markten en verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland.</p>	<p>Meerwaardecreatie binnen de bestaande portefeuille door middel van indexatie, huurherzieningspotentieel op middellange termijn, innovatie, energie en decarbonisatie en onze client-centric aanpak.</p>	<p>Investeringen in zonne-energie en andere energie-oplossingen helpen mee aan de decarbonisatie van de supply chain. Verdere uitbouw van de energie-infrastructureur op de sites.</p>	<p>Blijvend strikte kapitaalallocatie door focus op rendement. De sterke financiële positie zorgt ervoor dat WDP nu reeds beschikt over voldoende middelen ter financiering van de geambieerde investeringen.</p>
<p>Consistent hoge bezettingsgraad <b>~98%</b></p>	<p><b>600 miljoen euro</b> aan nieuwe investeringen aan 7% rendement<sup>3</sup> in 9M 2024</p>	<p>Indexatie van de huurcontracten met <b>~3%</b></p>	<p>Geambieerd PV-vermogen van <b>350 MWp in 2027</b>, gekoppeld aan verdere uitbouw van energie-infrastructureur (40 miljoen euro aan omzetspotentieel)</p>	<p>Net debt / EBITDA (adj.) van <b>6,9x</b></p>
	<p><b>2,1 miljoen m<sup>2</sup> GLA</b> aan ontwikkelingspotentieel</p>	<p>Positieve huurherziening: <b>+15% voor 300.000 m<sup>2</sup> GLA</b> aan gebouwen</p> <p>Reversionary potential: contracten <b>12%</b> lager dan markthuur</p>	<p><b>89 MWp</b> vermogen aan zonne-energie in uitvoering (~8% IRR)</p> <p>Front of the Meter (FTM) <b>batterijpark</b> met een vermogen van 60 MW voor 65 miljoen euro en beoogde IRR van 10-15%</p>	<p><b>1,8 miljard euro</b> aan liquiditeit</p>

<sup>3</sup> Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

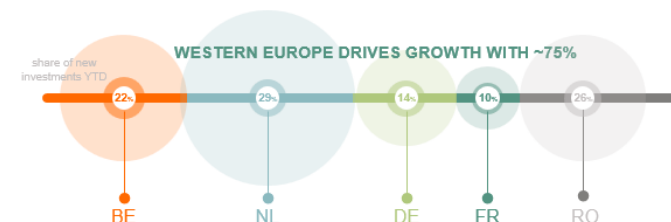
## Volume meets profitability

Over de eerste negen maanden van 2024 werd 600 miljoen euro aan nieuwe investeringen met een rendement van 7%<sup>4</sup> vastgelegd. Dit pakket omvat projecten, acquisities, grondreserve en projecten in energie, gespreid over alle regio's waarin WDP actief is – ~75% ervan zal worden gerealiseerd in West-Europa.

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



(1) Excluding energy projects.



Locatie		Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)	Yield
<b>Acquisitie vastgoed</b>				
BE	Sint-Katelijne-Waver	2.750		
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	10.617		
BE	Waregem	70.000		
FR	Reims	74.000		
FR	Cross-dock portfolio	43.000		
NL	Provincie Overijssel	74.000		
RO	Aricestii Rahtivani	19.319		
RO	Chitila	76.994		
RO	Constanta	41.117		
RO	Targu Mures	18.263		
DE	North Rhine-Westphalia	60.000		
<b>Totaal</b>		<b>490.060</b>	<b>381</b>	<b>6,7%</b>
<b>Nieuwe projecten in uitvoering</b>				
NL	Zwolle	62.000		
RO	Baia Mare	11.300		
RO	Stefanestii de Jos	15.139		
<b>Totaal</b>		<b>88.439</b>	<b>106</b>	<b>7,4%</b>

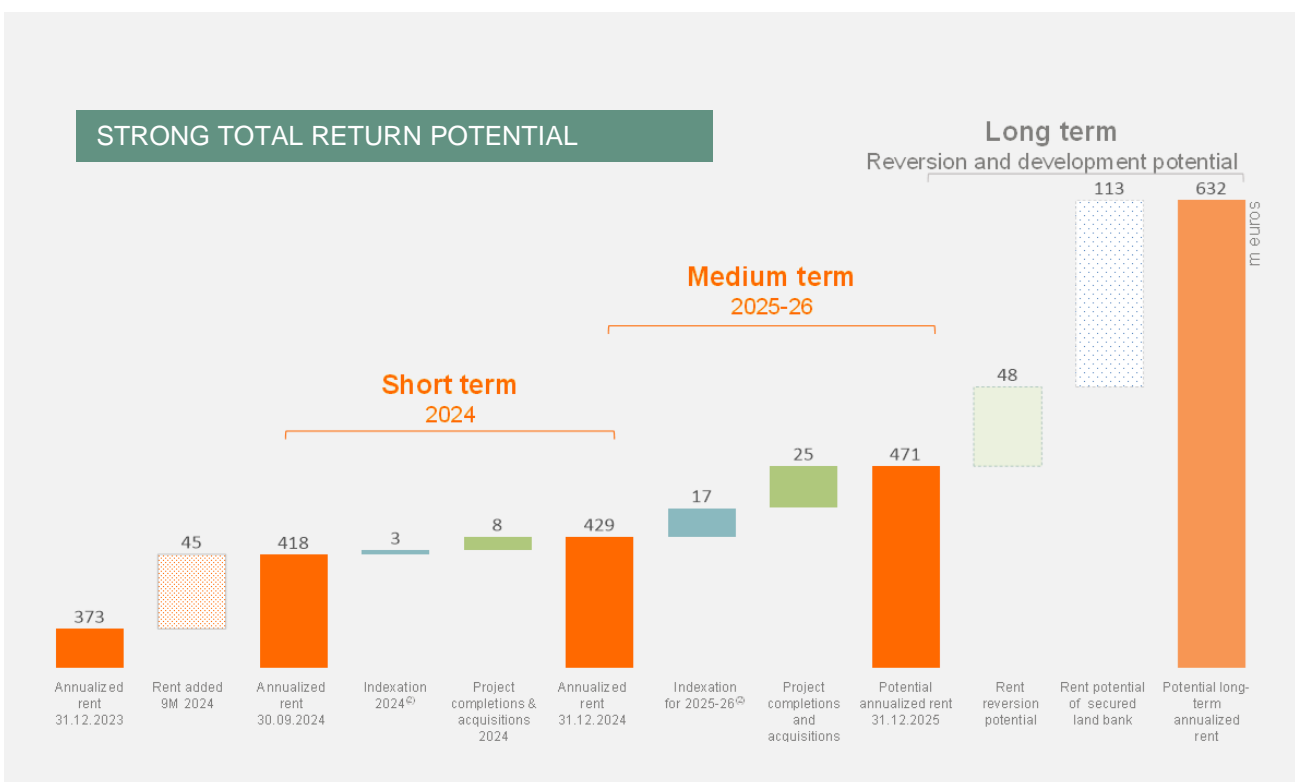
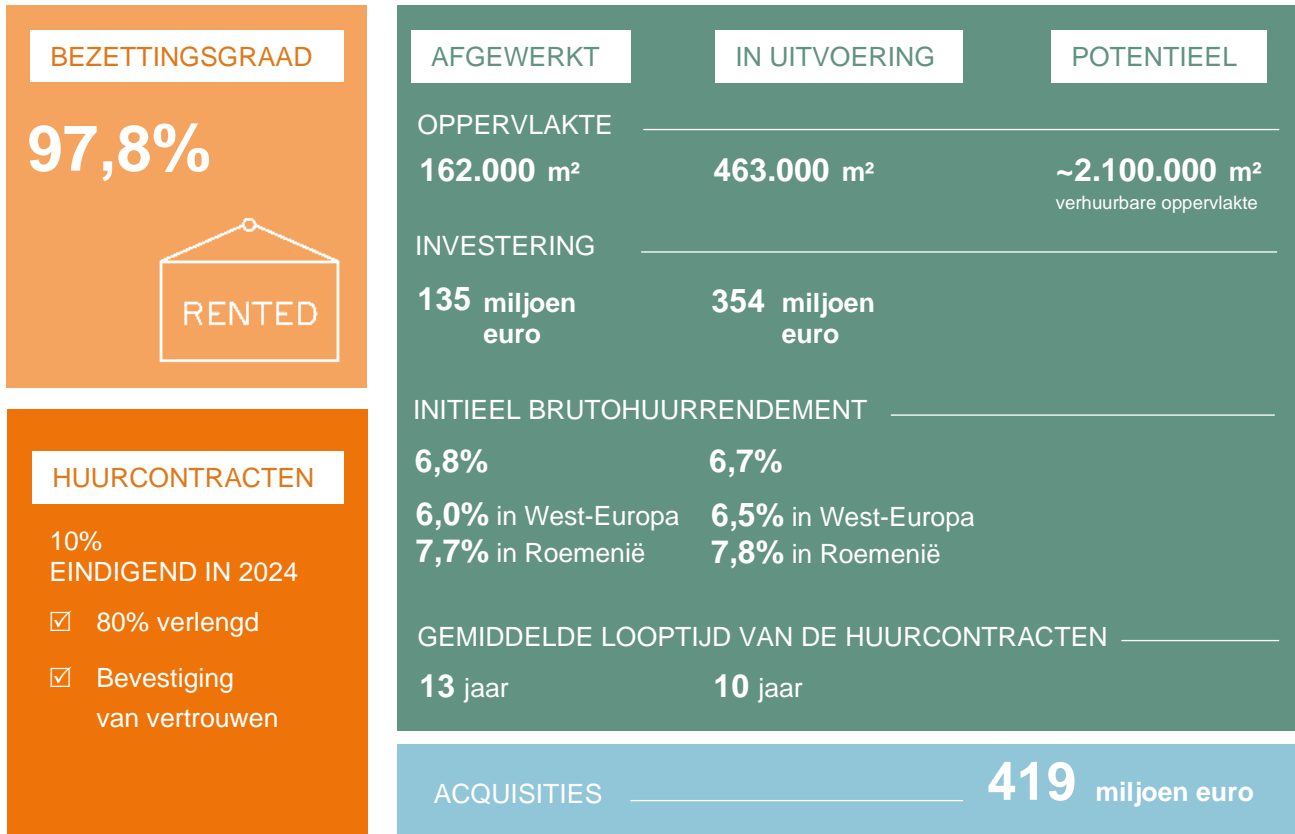
Locatie	Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
<b>Acquisitie grondreserve</b>		
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	49.384
RO	Timisoara	46.010
RO	Craiova	114.320
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	58.289
RO	Constanta	666.811
<b>Totaal</b>	<b>839.420</b>	<b>39</b>
		<b>Investeringsbudget (in miljoen euro)</b>
<b>Energieprojecten &amp; solar</b>		<b>72</b>

<sup>4</sup> Voor acquisities en projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

# 1. Performance 2024

## 1. Operationele activiteiten

SUSTAINABLE GROWTH



## 1.1 WDP blijft kansen zien in vraag ondanks tijdelijk zwakkere conjunctuur

De structurele trends in de vraag naar moderne warehouses blijven solide, hetgeen WDP, in combinatie met het beperkte aanbod en de opwaartse druk op markthuren, blijvend kansen biedt in zowel de bestaande portefeuille als de grondbank. Op de korte termijn gaat WDP uit van een lichte conjuncturele afkoeling die de vraag naar logistieke ruimte matigt en de besluitvorming bij de klant vertraagt. Concreet is de impact beperkt en tweeledig: enerzijds dient WDP in 2025 iets meer ruimte te herverhuren binnen de bestaande portefeuille, met name ca. 200.000 m<sup>2</sup> in vergelijking met de gebruikelijke 100.000 m<sup>2</sup>. Dit blijft echter beperkt binnen de context van een totale portefeuille van ca. 8 miljoen m<sup>2</sup>, op basis van een verwachte lease renewal rate van 80%, in plaats van de gebruikelijke 90%. Anderzijds is de vraag naar nieuwbouwprojecten beperkter, door, onder andere, de eerder afwachtende houding van klanten.

In de investeringsmarkt daarentegen groeit de bereidheid van verkopers om de hogere kapitaalkosten te accepteren, wat op een goed moment in de cyclus voor aankoopopportunities zorgt. WDP zal zich, zoals altijd, doorheen de cycli positioneren als net investor die waarde creëert binnen het volledige spectrum: van aankopen zoals type core of value-add tot developments. En dit, zoals in de afgelopen 25 jaar, met EPS-groei, langetermijn total returns en NAV-groei prominent in het vizier.

## 1.2 Acquisities en desinvesteringen

### 1.2.1 Overzicht van alle acquisities in de loop van 2024

In de loop van 2024 konden een aantal acquisities (zowel gebouwen als nieuwe gronden) worden geïdentificeerd voor een totaalbedrag van circa 419 miljoen euro.<sup>5</sup> WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 6,7%.<sup>6</sup>

#### Acquisities – Vastgoed

Locatie		Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )
BE	Sint-Katelijne-Waver	Fully let	2.750
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	10.617
BE	Waregem	Fully let	70.000
FR	Reims	Various	74.000
FR	Cross-dock portfolio	Various	43.000
NL	Provincie Overijssel	Fully let	74.000
RO	Arcestii Rahtivani	Federal Mogul	19.319
RO	Chitila	Various	76.994
RO	Constanta	Various	41.117
RO	Targu Mures	Various	18.263
DE	North Rhine-Westphalia	Fully let	60.000
<b>Totaal</b>			<b>490.060</b>

<sup>5</sup> Cost to come: 209 miljoen euro.

<sup>6</sup> Exclusief grondreserve.

Locatie			Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> )
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	land reserve	49.384
RO	Timisoara	land reserve	46.010
RO	Craiova	land reserve	114.320
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	58.289
RO	Constanta	land reserve	666.811
<b>Totaal</b>			<b>934.814</b>

### 1.2.2 Acquisities in de loop van het derde kwartaal van 2024

In de loop van het derde kwartaal van 2024 konden een aantal acquisities worden getekend voor een totaalbedrag van circa 90 miljoen euro. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

#### België

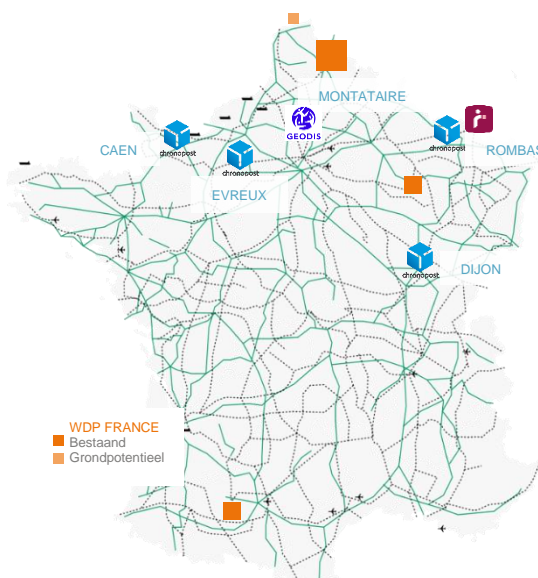
##### Waregem

Sale-and-lease-back-transactie van een site met een verhuurbare oppervlakte van circa 70.000 m<sup>2</sup> voor productie, opslag en distributie, die volledig is voorzien van zonnepanelen. De overname vond plaats via een inbreng in natura tegen aandelen WDP ter waarde van circa 40 miljoen euro. Deze site bevindt zich op een strategische locatie nabij de E17-autosnelweg, die de verbinding vormt tussen Antwerpen – bekend om zijn haven – en Frankrijk, met connectie naar het Verenigd Koninkrijk. De site blijft een centrale rol op lange termijn vervullen binnen de toekomstige strategie van de klant, gezien zijn synergie met andere locaties in de directe nabijheid. De klant zet er zijn activiteiten verder op basis van een triple net huurovereenkomst van 15 jaar vast.

#### Frankrijk

##### Meerdere locaties in de noordelijke helft van Frankrijk

De portefeuille van WDP in Frankrijk werd uitgebreid met zes cross-dock warehouses van in totaal ruim 43.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte op een totale grondoppervlakte van ruim 182.000 m<sup>2</sup>, verspreid over verschillende toplocaties in Frankrijk. Vier gebouwen zijn BREEAM-certified Very Good. De warehouses zijn allen verhuurd voor een gewogen gemiddelde looptijd van 11 jaar aan high-end klanten: Chronopost, Mondial Relay en Geodis. Elk van de cross-docks vormt een cruciale schakel binnen hun last mile netwerk voor distributie naar de nabijgelegen grote steden en zijn dan ook elk ingeplant in de directe nabijheid van snelwegknooppunten die de efficiëntie van de goederenbelevering optimaliseren. De investering bedraagt 50 miljoen euro.





Deze aankopen zijn complementair met de bestaande portefeuille in Frankrijk. De nieuwe locaties zijn immers van strategisch belang gelet op de verdere diversificatie inzake regio en omwille van het type warehouse, gezien de cruciale rol van cross-dock warehouses voor efficiënte last mile beleveringen.

*Kristof De Witte – Country Manager WDP BELU & FR*

### 1.3 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 162.000 m<sup>2</sup> (circa 60.000 m<sup>2</sup> in Q3 2024). Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,8%<sup>7</sup>, met een investeringsbedrag van circa 135 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 13 jaar.

Locatie		Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6.566	7
<b>BE</b>				<b>6.566</b>	<b>7</b>
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	2Q24	15.000	10
<b>LU</b>				<b>15.000</b>	<b>10</b>
NL	Breda	Various	2Q24	16.644	13
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16.000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18.000	25
<b>NL</b>				<b>50.644</b>	<b>57</b>
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
<b>RO</b>				<b>89.594</b>	<b>62</b>
<b>Totaal</b>				<b>161.804</b>	<b>135</b>

\*Joint venture

### 1.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 354 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 463.000 m<sup>2</sup>, een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,7%.<sup>8</sup> Deze pipeline is voor 72% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar. De graad van voorverhuring voor deze projecten in uitvoering toont een tijdelijke daling sinds Q1 2024. Dit betreft geen wijziging van het beleid waarin WDP er in principe naar streeft om het project te verhuren voor opstart van de ontwikkeling. Het is verklaarbaar omwille van een aantal specifieke factoren, zoals de uitbreiding van bestaande sites of clusters, projecten met een sanerings- en bouwverplichting, en inspeland op de vraag naar kleine(re) units op bepaalde locaties. WDP heeft vertrouwen in de succesvolle commercialisatie ervan binnen een markt van schaarste en dalende ontwikkelactiviteit.

<sup>7</sup> Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,0% in West-Europa en 7,7% in Roemenië.

<sup>8</sup> Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,5% in West-Europa en 7,8% in Roemenië.

## 1.4.1 Overzicht van alle projecten in uitvoering<sup>9</sup>

Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
BE	Antwerp	Fully let	1Q26	14.893	18
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20.215	24
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33.288	29
BE	Lokeren	In commercialisation	2Q26	9.204	13
BE	Various*	WWRS + in commercialisation	2Q25	123.500	25
BE	Grimbergen	In commercialisation	1Q26	53.500	25
<b>BE</b>				<b>254.600</b>	<b>135</b>
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q25	14.779	10
<b>FR</b>				<b>14.779</b>	<b>10</b>
NL	Breda	Various	2Q25	9.124	7
NL	Kerkrade	In commercialisation	1Q26	13.735	14
NL	Kerkrade	Fully let (multi-tenant)	4Q24	15.765	16
NL	Zwolle	Fully let	1Q26	62.000	75
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22.507	21
NL	Schiphol	Kintetsu	1Q25	10.400	14
<b>NL</b>				<b>133.531</b>	<b>146</b>
RO	Timisoara	Ericsson	4Q24	33.455	32
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	11.300	11
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15.139	20
<b>RO</b>				<b>59.894</b>	<b>63</b>
<b>Totaal</b>				<b>462.804</b>	<b>354</b>

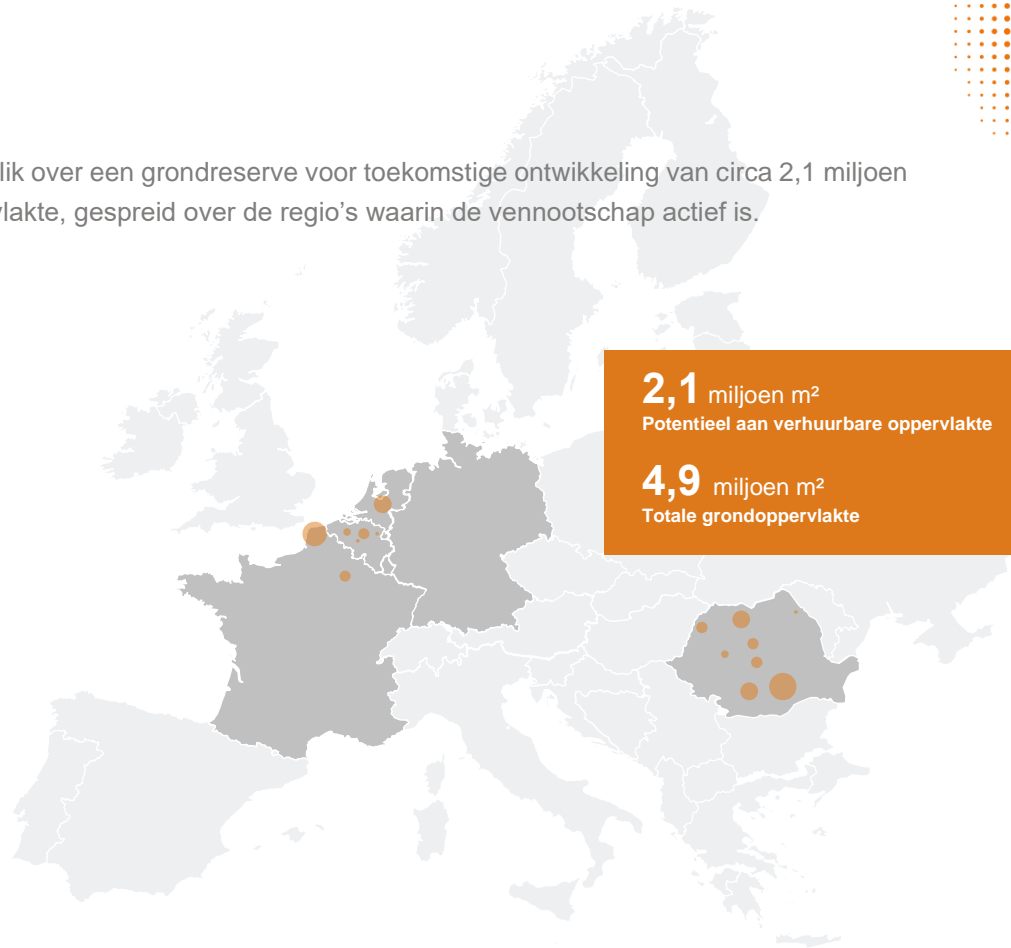
\*Joint venture

waarvan per 30 september 2024 nog 245 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

<sup>9</sup> Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 29% voor Gosselin-WDP) en voor de site in Grimbergen waarvan WDP mede-eigenaar is op basis van een 50-50 verdeling. De verhuurbare oppervlakte wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

## 1.5 Verder potentieel

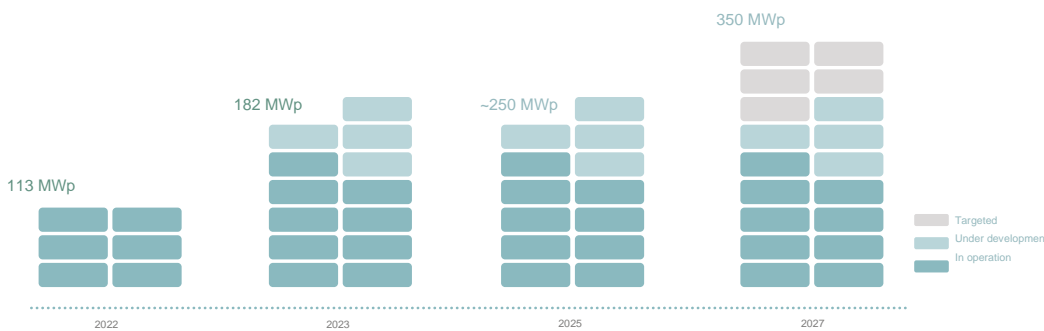
WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 2,1 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



## 2. Investerings in energie

### 2.1 Solar energy

WDP beschikt vandaag over een totale capaciteit aan zonne-energie van 204 MWp. Dit is in lijn met de ambitie van een vermogen aan energie via zonnepanelen van 350 MWp tegen 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor op termijn oplopen tot 40 miljoen euro.<sup>10</sup> 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 30 september 2024 is de installatie van een vermogen van 89 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 62 miljoen euro vertegenwoordigt.<sup>11</sup> 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 vergunningsaanvraag werd intussen ingediend. WDP streeft ernaar om het batterijpark einde 2028 operationeel te hebben, afhankelijk van de aansluiting op het hoogspanningsnet. Het project komt op dezelfde site nabij het Albertkanaal door WDP een Europees distributiecentrum voor de verfproducent



<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Waarvan een bedrag van 29 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

Rust-Oleum (Martin Matthijs) wordt ontwikkeld.<sup>12</sup> De locatie is niet toevallig: deze site grenst immers aan een Elia-hoogspanningsstation.

### 2.3 Integrated energy projects

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

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

### 2.4 Meer dan een warehouse: het logistieke powerhouse

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



<sup>12</sup> Zie 1.3.1 Overzicht van alle projecten in uitvoering in 1. Performance.  
Persbericht – 18 oktober 2024

### 3. Financiële resultaten

**242,7** <sup>+12%</sup> miljoen euro  
EPRA-winst

**7,4** miljard euro  
Reële waarde van de  
portefeuille

**90,0**%  
Operationele  
marge

**1,09** <sup>+3%</sup> euro  
EPRA-winst  
per aandeel

**97,8**%  
Bezettingsgraad

**2,8**%  
Like-for-like huurgroei

**5,4** jaar  
Gemiddelde looptijd  
van de huurcontracten

**20,5** euro  
EPRA NTA per aandeel

#### EPRA-kernprestatie-indicatoren

	30.09.2024	31.12.2023
EPRA NTA (in euro per aandeel)	20,5	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	22,4	22,0
EPRA NDV (in euro per aandeel)	20,8	20,8
EPRA LTV (in %)	37,6	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 %)	2,2	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,8	10,9
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,4	10,6

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

## Geconsolideerde kerncijfers

	30.09.2024	31.12.2023
<b>Operationeel</b>		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	7.429,8	6.766,6
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	6,2	6,1
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,4	5,3
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,4	5,3
Bezettingsgraad <sup>2</sup> (in %)	97,8	98,5
Like-for-like huurgroei (in %)♦	2,8	6,0
Operationele marge <sup>3</sup> (in %)♦	90,0	91,0
<b>Financieel</b>		
<b>30.09.2024 31.12.2023</b>		
Loan-to-value (in %)♦	36,6	33,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	39,0	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	6,9	6,4
Interest Coverage Ratio <sup>4</sup> (in x)	7,2	6,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,8	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,2	5,9
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,1	5,3
Hedge ratio (in %)♦	100	119
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>5</sup> (in jaren)	5,0	5,7
<b>Resultaat (in miljoen euro)</b>		
<b>30.09.2024 30.09.2023</b>		
Vastgoedresultaat	300,3	265,6
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	270,3	241,8
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-27,1	-31,4
EPRA-winst♦	242,7	217,7
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	96,0	-145,8
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-24,3	-16,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-8,0	-6,4
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	306,3	48,7
<b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>		
<b>30.09.2024 30.09.2023</b>		
EPRA-winst♦	1,09	1,06
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	0,43	-0,71
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,11	-0,08
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,04	-0,03
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,38	0,24
IFRS NAV <sup>6</sup>	20,5	20,2
EPRA NTA♦	20,5	19,6
EPRA NRV♦	22,4	21,5
EPRA NDV♦	20,8	21,1

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

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

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

3 Op basis van een vergelijking 9M 2024 tegenover 9M 2023.

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

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

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

# 1. Toelichting bij de resultatenrekening van 30 september 2024 (analytisch schema)

## 1.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 300,3 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2024, een stijging met +13,0% tegenover vorig jaar (265,6 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 +2,8%.

### Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>1</sup>	Overige joint ventures <sup>1</sup>
I. Huurinkomsten	80.711	125.438	8.197	2.744	67.190	284.280	3.885	2.476
Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>	237	659	-40	0	-480	375	0	5
<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>	<b>80.948</b>	<b>126.097</b>	<b>8.157</b>	<b>2.744</b>	<b>66.709</b>	<b>284.655</b>	<b>3.885</b>	<b>2.481</b>

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

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

Het vastgoedresultaat omvat tevens 18,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 19,2 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.

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 270,3 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2024, een stijging met +11,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (241,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 30,1 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2024. De stijging ervan met +6,2 miljoen euro of +26% is onderliggend in lijn met de groei van het vastgoedresultaat van +13%, 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<sup>13</sup>. Hoewel deze aankoop een hoge net yield van 12,5% biedt, is de bruto/netto marge lager vanwege het intensievere beheer. Deze factoren verklaren dan ook de lichte daling j/j van de operationele marge tot 90,0% 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 -31,4 miljoen euro vorig jaar tot -27,1 miljoen euro. Het financieel resultaat wordt binnen de context van stijgende rentes (van 2,2% begin januari 2023 naar 3,3% per 30 september 2024 voor

<sup>13</sup> Zie het [persbericht](#) van 26 januari 2024 betreffende de aankoop van een high-yield urban logistics cluster in Boekarest.  
Persbericht – 18 oktober 2024



Euribor 3 maand) onder controle gehouden door WDP's proactieve financiële beheer waarbij de schulden volledig ingedekt zijn tegen stijgende rente. De gemiddelde intrestkost blijft zeer laag met 1,8% over 9M 2024 (tegenover 1,9% over 9M 2023).

Dit resultaat houdt rekening met 9,3 miljoen euro aan geactiveerde rente op projectontwikkelingen. Het financieel resultaat omvat tevens de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van -3,2 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

Samen met de toename van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), impliceert dit een verdere versterking van de Interest Coverage Ratio tot 7,2x (6,6x per 31 december 2023).

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

Het resultaat van 12,0 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2024 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena.

#### 1.5. Belastingen

Voor 2024 stelt WDP zijn rekeningen nog steeds op met toepassing van het FBI-regime voor de Nederlandse activiteiten. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de recente wetswijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. Voor de toekomst (vanaf 2025) zal dit leiden tot een geschatte extra jaarlijkse belastingdruk binnen de EPRA-winst van -11 miljoen euro (-0,05 euro per aandeel).

Noteer dat de provisies die werden voorzien voor 2021-22-23 (toen werd verondersteld dat het FBI-regime in gevaar was voor deze boekjaren) in 2023 werden teruggedraaid, hetgeen in 2023 een eenmalige positieve impact had op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel), waarvan circa 10 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) over de eerste negen maanden van 2023.

#### 1.6. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste negen maanden van 2024 bedraagt 242,7 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van +11,5% tegenover het resultaat van 217,7 miljoen euro in 2023. Deze stijging van de EPRA-winst is conform de doelstelling binnen het groeiplan #BLEND2027 en het resultaat van meerdere drivers: de oplevering van voorverhuurde projecten, de gerealiseerde aankopen, de organische groei van de huren en dit in combinatie met een licht dalende kost van de schulden ondanks de forse toename van de Euribor rentes (door de volledige indekking van de schulden en financiering van de groei met eigen vermogen). Bovendien moet ook rekening gehouden worden met het wegvallen van de eenmalige opbrengst van 10 miljoen euro inzake FBI over de eerste negen maanden van 2024 tegenover diezelfde periode in 2023.

De EPRA-winst per aandeel steeg hierdoor onderliggend met +8% tot 1,09 euro (i.e. exclusief de eenmalige positieve impact van +0,05 euro per aandeel in 9M 2023 gerelateerd aan het FBI-statuuut) (gerapporteerd: +3,3%). Verder is dit ook met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met +7,9%, door de versterking van het kapitaal (Q4 2023: 300 miljoen euro ABB, Q2 2024: 103 miljoen euro keuzedividend, Q3 2024: 40 miljoen euro inbreng in natura).

#### 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 de eerste negen maanden van 2024 bedraagt 96,0 miljoen euro of 0,43 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -145,8 miljoen euro of -0,71 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+5,5 miljoen euro), Nederland (+31,1 miljoen euro),

Frankrijk (+29,6 miljoen euro), Roemenië (+23,5 miljoen euro), Duitsland (+1,2 miljoen euro), Luxemburg (-0,8 miljoen euro) en Zweden (+5,9 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt +107,1 miljoen euro, een stijging met +1,5% year-to-date. Dit is voornamelijk het gevolg van latente meerwaarden op projecten en recente aankopen in combinatie met stabiliteit in de bestaande portefeuille (opwaartse yield shift van +13bps gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden van +1,6% over de eerste negen maanden van 2024). 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<sup>14</sup> bedragen -24,3 miljoen euro of -0,11 euro per aandeel over de eerste negen maanden van 2024 (tegenover -16,8 miljoen euro of -0,08 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 -8,0 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 de eerste negen maanden van 2024 van 306,3 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 48,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 306,3 miljoen euro en de EPRA-winst van 242,7 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardestijging van de portefeuille en de negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

<sup>14</sup> De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingsinstrumenten.

## 2. Toelichting bij de balans per 30 september 2024

### 2.1. Vastgoedportefeuille<sup>15</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>16</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2024 7.258,9 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<sup>17</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 7.429,8 miljoen euro in vergelijking met 6.766,6 miljoen euro eind 2023.

Deze waarde van 7.429,8 miljoen euro omvat voor 6.910,9 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).<sup>18</sup> De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 146,0 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 202,0 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 september 2024 gewaardeerd tegen een fair value van 171,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,2%<sup>19</sup>. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,4%. De actuele contractuele huur is momenteel circa 12% lager dan de markthuur. Op basis van volledige verhuring aan markthuur, bedraagt de net reversionary yield<sup>20</sup> 6,2%.

### Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	105	112	15	2	5	77	316
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	2.451.156	2.876.391	313.380	60.590	76.584	1.940.167	7.718.268
Grond (in m <sup>2</sup> )	4.845.184	4.878.199	895.881	105.776	116.797	8.620.324	19.462.161
Fair value (in miljoen euro)	2.345	2.931	327	75	98	1.483	7.259
% van de totale fair value	32%	40%	5%	1%	1%	20%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	0,2%	1,1%	9,0%	1,5%	-0,2%	2,7%	1,5%
Leegstand (EPRA) <sup>12</sup>	3,8%	0,8%	4,7%	0,0%	0,4%	2,9%	2,2%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) <sup>2</sup>	4,7	5,5	5,5	4,5	5,7	6,0	5,4
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	5,5%	6,0%	5,3%	4,9%	5,7%	8,5%	6,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,3%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,4%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	4,8%	5,0%	4,6%	4,5%	5,0%	7,7%	5,4%

1 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://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).

<sup>15</sup> Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in WDP of Ghent Big Box (50%), Luxembourg (55%) en Gosselin-WDP (29%) weergegeven.

<sup>16</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

<sup>17</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>18</sup> Inclusief een gebruiksrecht van 85 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

<sup>19</sup> 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).

<sup>20</sup> 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 20,5 euro per 30 september 2024. Dit betekent een stijging van +0,4 euro (1,9%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2023 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+1,09 euro), de uitkering van het dividend (-1,12 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (+0,46 euro) en overige (-0,04 euro). De IFRS NAV per aandeel<sup>21</sup> bedraagt 20,5 euro op 30 september 2024 tegenover 20,2 euro per 31 december 2023.

---

<sup>21</sup> De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

## 4. Beheer van financiële middelen

### LOAN-TO-VALUE

**36,6%**



### 100% FINANCIERINGS-BEHOEFTEGECOVERED

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

### SCHULDGRAAD

**6,9x**  
Net debt / EBITDA (adj.)

**7,2x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITEIT

**~ 1,8 miljard euro**  
Onbenutte kredietfaciliteiten

**1,8%**  
Kost van de schulden

### LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

**5,2 jaar**  
Looptijd schulden

**100%**  
Hedge ratio

**5,0 jaar**  
Looptijd indekkingen

### GREEN FINANCING

**2,1 miljard euro**

**73%**  
uitstaande schulden



### CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

**Baa1**  
Moody's

**BBB+**  
Fitch

# 1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn toegenomen tot 2.786,3 miljoen euro per 30 september 2024, ten opzichte van 2.316,7 miljoen euro op het einde van 2023, na betaling van het dividend en de uitvoering van de geplande investeringen in 2024. De kortlopende financiële schulden van 82,1 miljoen euro omvatten het commercial paper programma en de kortetermijn straight loans (26,4 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (55,7 miljoen euro). Het balanstotaal evolueert van 7.072,3 miljoen euro per 31 december 2023 naar 7.780,9 miljoen euro per 30 september 2024. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille<sup>22</sup>, blijft historisch sterk op 36,6% per 30 september 2024, ten opzichte van 33,7% per 31 december 2023.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP bedraagt per 30 september 2024 5,2 jaar<sup>23</sup>, ten opzichte van 5,9 jaar per eind 2023.

WDP kan blijvend rekenen op een ruime liquiditeitspositie met circa 1,8 miljard euro aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn<sup>24</sup>. Hiermee heeft de vennootschap ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering, de aankopen en de geplande energieprojecten (samen 548 miljoen euro)<sup>25</sup> en financieringen op vervaldag tot eind 2025 (290 miljoen euro), inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunities. Dit is exclusief de gereserveerde winsten en keuzedividend (naar verwachting 182 miljoen euro in 2024) en de herfinanciering van kredieten.

Ondanks de fors toegenomen Euribor rentes (van 2,2% per 1 januari 2023 naar 3,3% per 30 september 2024 voor Euribor 3 maand), weet WDP door zijn proactieve financiële beheer waarbij de schulden volledig ingedekt zijn tegen stijgende rente, de intrestkost bijzonder scherp te houden op 1,8% over 9M 2024. Samen met de toename van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), impliceert dit een verdere versterking van de Interest Coverage Ratio tot 7,2x (6,6x per 31 december 2023).

De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 100% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,0 jaar.

<sup>22</sup> Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

<sup>23</sup> Inclusief de kortetermijnschulden.

<sup>24</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering zijn gebracht.

<sup>25</sup> Cost to come waarvan circa 190 miljoen euro is gepland voor Q4 2024. Dit heeft een beperkte impact van +40 bps op de loan-to-value tegen einde 2024 als gevolg van de verwachte cashflow ten belope van circa 85 miljoen euro in Q4 2024.

## 2. Uitvoering financieringsstrategie

---

- Nieuw financieringspakket bij EIB

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

- Nieuw financieringspakket bij IFC

WDP en IFC, onderdeel van de World Bank Group, hebben een nieuw financieringspakket van circa 300 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft een sustainability-linked en groene lening met een looptijd tot acht jaar en zal exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië. De rentemarge op de lening is gekoppeld aan de duurzaamheidsstrategie van de Groep, met name de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille en de uitbreiding van de geïnstalleerde zonne-energiecapaciteit in Roemenië.

- Keuzedividend ten belope van 103 miljoen euro<sup>26</sup>

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<sup>27</sup>

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.

---

<sup>26</sup> Zie [persbericht](#) van 15 mei 2024.

<sup>27</sup> Zie [persbericht](#) van 4 september 2024.

## 5. Vooruitzichten

### 1. Vooruitzichten 2024

---

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

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

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

#### *Onderliggende assumpties*

- Groei van de portefeuille in 2023-24, hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities.
- Een organische groei van 3%, hoofdzakelijk op basis van de indexatie van de huurcontracten.
- Een gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Laatste jaar FBI-statuut voor de Nederlandse activiteiten. Dit impliceert een jaarlijkse impact op de EPRA-winst per aandeel van -0,05 euro vanaf 2025.
- Een loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – lager dan 40% en een gemiddelde kost van de schulden <2%.
- Activatie van intresten op projectontwikkelingen op basis van de werkelijke (i.e. de marginale) kost van de specifieke flexibele leningen aan vlottende rente die daarvoor worden aangewend (namelijk geschat op 4,5% tegenover 2,0% in 2023). Dit is consistent met de werkelijke kost die WDP oploopt en waarop ook de projectbudgetten en -rendementen worden gebaseerd. In vergelijking met 2023 heeft dit een impact van +0,03 euro in EPRA-winst per aandeel.



## 2. Groeiplan 2024-27: #BLEND2027

Gedreven door aanhoudende structurele positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedsector, en ondanks de onzekere macro-economische en geopolitieke context, heeft WDP vertrouwen in verdere interne en externe groeiomogelijkheden. Daarbij zal waardecreatie meer dan ooit afhangen van het combineren (“blenden”) van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten, met een focus op rendabiliteit en performante realisatie.

Met #BLEND2027, het vierjarige groeiplan voor 2024-27, ambieert WDP winstgroei die wordt gedragen door meerdere drivers, in de breedte van onze operations en geografische aanwezigheid: ontwikkelingen, acquisities, interne groei en energie-oplossingen in onze bestaande kernmarkten en verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland.

Bij de lancering van dit groeiplan was onze financiële slagkracht in die mate verhoogd zodat WDP blijvend over voldoende middelen beschikt ter financiering van dit plan, met inbegrip van de verwachte gereserveerde winsten en keuzedividend.

### #BLEND2027

EPRA EPS 2027

**1,70** euro DPS  
+6% CAGR<sup>(19)</sup> **1,36** euro

CAPEX

**1,5 mia** euro<sup>(20)</sup>

KOST VAN DE SCHULDEN

**<2,5%**

NET DEBT / EBITDA (ADJ.)

**~8x**

## Langetermijndoelstelling

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

## De drivers voor dit plan

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

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

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

**NEUTRALIZE** | Investerings in zonne-energie en andere energie-oplossingen zoals e-mobility, helpen mee aan de decarbonisatie van de supply chain: 350 MWp aan geambieerde capaciteit aan zonne-energie met een omzetpotentieel van 40 miljoen euro. Deze investeringen vormen een solide basis voor de verdere uitbouw van de energie-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).

## Assumpties en onderliggende hypothesen

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

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

<sup>28</sup> Een onderliggende jaarlijkse stijging met +6%, ten opzichte een EPRA-winst per aandeel van 1,35 euro in 2023 (met name 1,40 euro gerapporteerd en aangepast voor de eenmalige opbrengst van +0,05 euro per aandeel gerelateerd aan het FBI-statuut).

<sup>29</sup> Inclusief cost to come per 31 december 2023 voor de huidige projectontwikkelingspijplijn en aangekondigde aankopen van 500 miljoen euro en exclusief herwaarderingen van de portefeuille. Het investeringsvolume omvat ook investeringen voor onderhoud/upgrading/renovatie van de portefeuille en duurzaamheidsinvesteringen.

## 6. Financieel overzicht

### Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	9M 2024	9M 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten</b>	284.655	248.993	35.662	14,3%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	159	-159	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	18.258	19.223	-965	-5,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.605	-2.728	122	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>300.308</b>	<b>265.647</b>	<b>34.661</b>	<b>13,0%</b>
Vastgoedkosten	-13.481	-10.551	-2.929	27,8%
Algemene kosten van de vennootschap	-16.576	-13.345	-3.231	24,2%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>270.252</b>	<b>241.751</b>	<b>28.501</b>	<b>11,8%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-27.120	-31.436	4.316	-13,7%
Belastingen op EPRA-winst	-4.505	5.367	-9.872	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-1.508	-2.270	762	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	11.973	10.245	1.728	n.r.
Minderheidsbelangen	-6.409	-5.957	-452	7,6%
<b>EPRA-winst</b>	<b>242.683</b>	<b>217.700</b>	<b>24.983</b>	<b>11,5%</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	105.511	-190.664	296.175	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	743	-1.642	2.385	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-12.118	57.407	-69.526	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.955	-14.303	20.258	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>100.091</b>	<b>-149.201</b>	<b>249.292</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-4.140	3.397	-7.537	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>95.951</b>	<b>-145.804</b>	<b>241.754</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-21.796	-16.341	-5.456	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.508	-438	-2.070	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-24.304</b>	<b>-16.779</b>	<b>-5.456</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-24.304</b>	<b>-16.779</b>	<b>-7.525</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-7.943	-6.471	-1.472	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-250	-86	-165	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-8.193</b>	<b>-6.557</b>	<b>-1.636</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	187	172	14	n.r.
<b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-8.006</b>	<b>-6.385</b>	<b>-1.622</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>316.686</b>	<b>51.120</b>	<b>265.566</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-10.362	-2.387	-7.975	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>306.323</b>	<b>48.733</b>	<b>257.591</b>	<b>n.r.</b>

## Kernratio's

(in euro per aandeel)	9M 2024	9M 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	1,09	1,06	0,04	3,3%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,43	-0,71	1,14	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,11	-0,08	-0,03	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,04	-0,03	-0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,38	0,24	1,14	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	1,08	1,05	0,03	2,5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	221.796.453	205.550.773	16.245.680	7,9%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	225.534.676	207.317.492	18.217.184	8,8%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	Q3 2024	Q3 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	99.343	85.756	13.587	15,8%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	55	-55	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	7.449	6.876	572	8,3%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	1.133	-376	1.509	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>107.925</b>	<b>92.312</b>	<b>15.613</b>	<b>16,9%</b>
Vastgoedkosten	-4.635	-3.298	-1.337	40,6%
Algemene kosten van de vennootschap	-5.341	-4.987	-355	7,1%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>97.949</b>	<b>84.028</b>	<b>13.921</b>	<b>16,6%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-11.428	-10.947	-481	4,4%
Belastingen op EPRA-winst	-1.852	-1.170	-682	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-458	-380	-78	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.574	3.754	820	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.230	-1.984	-246	n.r.
<b>EPRA-winst</b>	<b>86.555</b>	<b>73.300</b>	<b>13.254</b>	<b>18,1%</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	45.753	-53.490	99.244	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	784	-137	922	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-4.034	-1.144	-2.890	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-173	-1.955	1.782	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>42.330</b>	<b>-56.727</b>	<b>99.057</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-2.429	524	-2.953	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>39.901</b>	<b>-56.202</b>	<b>96.103</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-32.573	4.014	-36.587	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	4	-4	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-32.574</b>	<b>4.018</b>	<b>-36.591</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-32.574</b>	<b>4.018</b>	<b>-36.591</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.117	-1.938	-179	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-34	-25	-10	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-2.151</b>	<b>-1.963</b>	<b>-189</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	24	30	-5	n.r.
<b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-2.127</b>	<b>-1.933</b>	<b>-194</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>96.389</b>	<b>20.613</b>	<b>75.777</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-4.635	-1.430	-3.205	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>91.755</b>	<b>19.183</b>	<b>72.572</b>	<b>n.r.</b>

## Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q3 2024	Q3 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,39	0,35	0,03	9,1%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,18	-0,27	0,45	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,15	0,02	-0,16	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,41	0,09	0,32	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,38	0,35	0,03	8,5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	224.288.496	207.139.743	17.148.753	8,3%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	225.534.676	207.317.492	18.217.184	8,8%

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)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.622	1.198	424	n.r.
Vastgoedbeleggingen	7.090.022	6.439.464	650.557	10,1%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	167.191	166.037	1.154	0,7%
Financiële vaste activa	63.589	86.476	-22.887	-26,5%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.537	1.764	-227	-12,9%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	354.441	303.750	50.691	16,7%
<b>Vaste activa</b>	<b>7.678.402</b>	<b>6.998.688</b>	<b>679.714</b>	<b>9,7%</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	n.r.
Handelsvorderingen	33.070	23.848	9.222	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.987	22.807	180	n.r.
Kas en kasequivalenten	28.638	13.029	15.609	n.r.
Overlopende rekeningen	17.783	13.914	3.868	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>102.478</b>	<b>73.598</b>	<b>28.880</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>7.780.880</b>	<b>7.072.286</b>	<b>708.593</b>	<b>10,0%</b>

(in euro x 1.000)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	233.446	226.860	6.586	2,9%
Uitgiftepremies	2.159.254	2.023.908	135.346	6,7%
Reserves	1.916.499	2.169.857	-253.358	-11,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	306.323	22.299	284.025	1273,7%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.442.924</b>	<b>172.599</b>	<b>3,9%</b>
Minderheidsbelangen	87.908	77.647	10.261	13,2%
<b>Eigen vermogen</b>	<b>4.703.431</b>	<b>4.520.571</b>	<b>182.860</b>	<b>4,0%</b>
Langlopende financiële schulden	2.704.264	2.232.638	471.625	21,1%
Andere langlopende verplichtingen	148.387	122.418	25.970	21,2%
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>2.852.651</b>	<b>2.355.056</b>	<b>497.595</b>	<b>21,1%</b>
Kortlopende financiële schulden	82.077	84.038	-1.961	-2,3%
Andere kortlopende verplichtingen	142.721	112.621	30.099	26,7%
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>224.798</b>	<b>196.659</b>	<b>28.138</b>	<b>14,3%</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>3.077.449</b>	<b>2.551.715</b>	<b>525.734</b>	<b>20,6%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>7.780.880</b>	<b>7.072.286</b>	<b>708.593</b>	<b>10,0%</b>

## Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,5	20,2	0,2	1,1%
EPRA NTA♦	20,5	20,1	0,4	1,9%
Koers van het aandeel	23,9	28,5	-4,6	-16,0%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	16,6%	41,5%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	7.429,8	6.766,6	663,2	9,8%
Loan-to-value♦	36,6%	33,7%	2,9%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel)♦	39,0%	35,8%	3,2%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,9x	6,4x	0,5x	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.

<sup>1</sup> 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).

## Resultatenrekening (IFRS)

in euro (x 1.000)	9M 2024	FY 2023	9M 2023
Huurinkomsten	284.280	337.082	249.476
Met verhuur verbonden kosten	375	-306	-324
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>284.655</b>	<b>336.776</b>	<b>249.152</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	34.366	40.967	33.534
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-39.949	-46.233	-38.291
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	21.237	25.891	21.253
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>300.308</b>	<b>357.402</b>	<b>265.647</b>
Technische kosten	-7.609	-9.414	-6.211
Commerciële kosten	-1.080	-1.918	-1.346
Beheerskosten vastgoed	-4.791	-4.242	-2.995
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-13.481</b>	<b>-15.573</b>	<b>-10.551</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>286.828</b>	<b>341.829</b>	<b>255.096</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-16.576	-18.795	-13.345
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-7.943	-15.566	-6.471
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>262.309</b>	<b>307.467</b>	<b>235.280</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	743	1.253	-1.642
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	105.511	-222.537	-190.664
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>368.563</b>	<b>86.184</b>	<b>42.974</b>
Financiële inkomsten	713	1.142	830
Netto-intrestkosten	-25.640	-39.624	-30.101
Andere financiële kosten	-2.193	-2.916	-2.165
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.796	-75.966	-16.341
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-48.916</b>	<b>-117.364</b>	<b>-47.777</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	15.171	-3.516	-4.581
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>334.817</b>	<b>-34.696</b>	<b>-9.384</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-18.131</b>	<b>60.634</b>	<b>60.504</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>316.686</b>	<b>25.938</b>	<b>51.120</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	10.362	3.639	2.387
Aandeelhouders van de Groep	306.323	22.299	48.733
<b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>221.796.453</b>	<b>206.892.358</b>	<b>205.550.773</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>1,38</b>	<b>0,11</b>	<b>0,24</b>
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>1,38</b>	<b>0,11</b>	<b>0,24</b>



## Balans (IFRS)

(in euro x 1.000)	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Vaste activa</b>	<b>7.678.402</b>	<b>6.998.688</b>	<b>7.028.755</b>
Immateriële vaste activa	1.622	1.198	1.024
Vastgoedbeleggingen	7.090.022	6.439.464	6.391.878
Andere materiële vaste activa	167.191	166.037	167.763
Financiële vaste activa	63.589	86.476	171.597
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.537	1.764	2.752
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	354.441	303.750	293.741
<b>Vlottende activa</b>	<b>102.478</b>	<b>73.598</b>	<b>77.152</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Handelsvorderingen	33.070	23.848	20.506
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.987	22.807	33.828
Kas en kasequivalenten	28.638	13.029	9.848
Overlopende rekeningen	17.783	13.914	12.970
<b>Totaal activa</b>	<b>7.780.880</b>	<b>7.072.286</b>	<b>7.105.908</b>

(in euro x 1.000)	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Eigen vermogen</b>	<b>4.703.431</b>	<b>4.520.571</b>	<b>4.267.100</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.442.924</b>	<b>4.190.567</b>
Kapitaal	233.446	226.860	218.444
Uitgiftepremies	2.159.254	2.023.908	1.737.790
Reserves	1.916.499	2.169.857	2.185.600
Nettoresultaat van het boekjaar	306.323	22.299	48.733
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>87.908</b>	<b>77.647</b>	<b>76.534</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>3.077.449</b>	<b>2.551.715</b>	<b>2.838.807</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>2.852.651</b>	<b>2.355.056</b>	<b>2.409.979</b>
Vorzieningen	160	160	160
Langlopende financiële schulden	2.704.264	2.232.638	2.298.899
Andere langlopende financiële verplichtingen	75.975	69.698	56.689
Handelsschulden en andere langlopende schulden	7.881	6.611	6.539
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	64.371	45.948	47.693
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>224.798</b>	<b>196.659</b>	<b>428.828</b>
Kortlopende financiële schulden	82.077	84.038	300.423
Andere kortlopende financiële verplichtingen	189	189	189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	88.675	57.643	72.442
Andere kortlopende verplichtingen	10.010	5.713	7.486
Overlopende rekeningen	43.847	49.077	48.288
<b>Totaal passiva</b>	<b>7.780.880</b>	<b>7.072.286</b>	<b>7.105.908</b>

## Kasstroomoverzicht (IFRS)

in euro (x 1.000)	9M 2024	9M 2023
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>	<b>13.029</b>	<b>8.040</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten</b>	<b>209.370</b>	<b>212.522</b>
Nettoresultaat	316.686	51.120
Belastingen <sup>1</sup>	18.131	-60.504
Netto-intrestkosten	25.640	30.101
Financiële inkomsten	-713	-830
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	-743	1.642
<b>Kasstroom van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde intresten</b>	<b>359.001</b>	<b>21.529</b>
Variaties reële waarde financiële derivaten	21.796	16.341
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-105.511	190.664
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnname) op vaste activa	9.227	7.818
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-15.171	4.581
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-11.015	-9.599
<b>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</b>	<b>-100.673</b>	<b>209.805</b>
<b>Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal</b>	<b>-48.958</b>	<b>-18.811</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>	<b>-404.160</b>	<b>-253.530</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-368.637</b>	<b>-247.240</b>
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-292.872	-230.105
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-55.952	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-19.813	-17.135
<b>Verkopen</b>	<b>11.139</b>	<b>8.232</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	11.139	8.232
<b>Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten</b>	<b>-46.662</b>	<b>-14.522</b>
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-46.662	-20.630
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	0	6.108
<b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>	<b>210.399</b>	<b>42.815</b>
<b>Opname van leningen</b>	<b>553.873</b>	<b>762.524</b>
<b>Terugbetaling van leningen</b>	<b>-169.148</b>	<b>-566.122</b>
<b>Betaalde dividenden<sup>2</sup></b>	<b>-143.255</b>	<b>-127.346</b>
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betaalde intresten<sup>3</sup></b>	<b>-33.079</b>	<b>-27.799</b>
<b>Ontvangen dividenden</b>	<b>2.007</b>	<b>1.558</b>
<b>Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>15.609</b>	<b>1.808</b>
<b>Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans</b>	<b>28.638</b>	<b>9.848</b>

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

2 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2024 en 2023 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 60% respectievelijk 54% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

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

## 7. Bijlagen

### 1. EPRA Performance measures

#### EPRA-winst

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

in euro (x 1.000)

9M 2024

9M 2023

Winst per IFRS-resultatenrekening	306.323	48.733
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	-97.568	197.135
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-105.511	190.664
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	7.943	6.471
Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-743	1.642
II. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	24.304	16.779
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	12.118	-57.407
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-5.705	14.388
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	3.953	-3.570
<b>EPRA-winst</b>	<b>242.683</b>	<b>217.700</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	221.796.453	205.550.773
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	<b>1,09</b>	<b>1,06</b>

## EPRA NAV-indicatoren

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

- EPRA NRV: het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.

- EPRA NTA: dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

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

in euro (x 1.000)	30.09.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.442.924</b>	<b>4.442.924</b>	<b>4.442.924</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,5	20,5	20,5	20,2	20,2	20,2
<b>Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.442.924</b>	<b>4.442.924</b>	<b>4.442.924</b>
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	65.100	65.100		53.376	53.376	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-48.732	-48.732		-75.485	-75.485	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.622			-1.198	
<b>Subtotaal</b>	<b>4.631.891</b>	<b>4.630.270</b>	<b>4.615.523</b>	<b>4.420.816</b>	<b>4.419.618</b>	<b>4.442.924</b>
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			85.436			119.853
(XI) Real estate transfer tax	415.464			398.137		
<b>NAV</b>	<b>5.047.355</b>	<b>4.630.270</b>	<b>4.700.959</b>	<b>4.818.953</b>	<b>4.419.618</b>	<b>4.562.777</b>
Aantal aandelen	225.534.676	225.534.676	225.534.676	219.433.809	219.433.809	219.433.809
<b>NAV/aandeel (in euro)</b>	<b>22,4</b>	<b>20,5</b>	<b>20,8</b>	<b>22,0</b>	<b>20,1</b>	<b>20,8</b>

## 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)		9M 2024	FY 2023
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-34.367	-40.601
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-86	-967
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.225	-5.265
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-13.481	-15.573
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-16.576	-18.795
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	1.115	1.397
V.	Operationele kosten van joint ventures	-275	-644
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	226	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	2.089	2.427
	<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A -31.213</b>	<b>-37.118</b>
IX.	Directe leegstandskosten	1.222	962
	<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B -29.991</b>	<b>-36.156</b>
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	284.280	336.923
	Min nettohuur concessiegronden	-1.858	-2.233
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	6.361	5.765
	Min nettohuur concessiegronden	-512	-388
	<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C 288.271</b>	<b>340.067</b>
	<b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C 10,8%</b>	<b>10,9%</b>
	<b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B/C 10,4%</b>	<b>10,6%</b>

## EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

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

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

in euro (x 1.000)		30.09.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		7.090.022	6.439.464
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		168.825	156.967
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-499.994	-482.142
Afgewerkte vastgoedportefeuille		6.758.853	6.114.290
Toelage voor geraamde aankoopkosten		400.484	378.705
<b>Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>A</b>	<b>7.159.337</b>	<b>6.492.995</b>
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		410.218	364.028
Vastgoedkosten		-25.022	-19.745
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>B</b>	<b>385.196</b>	<b>344.283</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>	<b>C</b>	<b>385.196</b>	<b>344.283</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,3%</b>

## EPRA LTV

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

in euro (x 1.000)	30.09.2024					31.12.2023				
	Proportionele consolidatie					Proportionele consolidatie				
	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
<b>Inclusief:</b>										
Leningen van financiële instellingen	1.977.837	69.984		-129.098	1.918.723	1.468.604	63.940		-95.185	1.437.359
Commercial paper	1.000				1.000	40.850				40.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	807.504				807.504	807.222				807.222
Derivaten voor vreemde valuta	4.516				4.516	2.628				2.628
Netto (handels)schulden	76.438	4.856		-821	80.472	57.997	5.266		-120	63.142
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0				0	0				0
Rekeningen courant (eigenvermogenskenmerken)	0				0	0				0
<b>Exclusief:</b>										
Kas en kasequivalenten	-28.638	-264		3.411	-25.492	-13.029	-34		929	-12.134
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-107.989				-107.989	-83.558				-83.558
<b>Netto schulden</b>	<b>A 2.730.667</b>	<b>74.576</b>	<b>0</b>	<b>-126.508</b>	<b>2.678.735</b>	<b>2.280.714</b>	<b>69.172</b>	<b>0</b>	<b>-94.376</b>	<b>2.255.510</b>
<b>Inclusief:</b>										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	6.875.520	152.077		-213.045	6.814.551	6.223.545	136.596		-166.091	6.194.051
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	11			11	0	243			243
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	145.232	790		-9.237	136.786	150.120	5.397		-9.251	146.266
Immateriële activa	1.622	3.229		-2	4.848	1.198	3.168		-3	4.363
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	4.201				4.201	3.557				3.557
Zonnepanelen	160.248	10.730		-3.135	167.843	159.177	10.780		-2.468	167.489
<b>Totale portefeuille</b>	<b>B 7.186.823</b>	<b>166.836</b>	<b>0</b>	<b>-225.418</b>	<b>7.128.241</b>	<b>6.537.597</b>	<b>156.185</b>	<b>0</b>	<b>-177.814</b>	<b>6.515.968</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>38,0%</b>			<b>37,6%</b>	<b>34,9%</b>				<b>34,6%</b>

## 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)	9M 2024	9M 2023
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	105.511	-190.664
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	743	-1.642
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-12.118	57.407
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.955	-14.303
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>100.091</b>	<b>-149.201</b>
Minderheidsbelangen	-4.140	3.397
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>95.951</b>	<b>-145.804</b>

### 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)	9M 2024	9M 2023	Δ y/y (%)
<b>Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden</b>	<b>240.575</b>	<b>233.923</b>	<b>2,8%</b>
Projecten	36.961	17.528	n.r.
Aankopen	13.202	455	n.r.
Verkopen	218	1.432	n.r.
<b>Totaal</b>	<b>290.641</b>	<b>253.338</b>	<b>n.r.</b>
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-6.361	-3.862	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	n.r.
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>284.280</b>	<b>249.476</b>	<b>n.r.</b>



## 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)	9M 2024	FY 2023
Financieel resultaat (IFRS)	-48.916	-117.364
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.796	75.966
Geactiveerde intercalaire intresten	-9.271	-6.616
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.572	3.135
Overige financiële kosten en opbrengsten	-571	-1.064
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-1.721	-1.716
<b>Effectieve financiële lasten</b>	<b>A -36.111</b>	<b>-47.659</b>
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.533.612	2.501.551
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	69.399	54.388
<b>Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)</b>	<b>B 2.603.011</b>	<b>2.555.939</b>
<b>Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld</b>	<b>A/B 1,8%</b>	<b>1,9%</b>

## 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)	9M 2024	9M 2023
Financieel resultaat	-48.916	-47.777
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.796	16.341
<b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)</b>	<b>-27.120</b>	<b>-31.436</b>

## 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)	9M 2024	9M 2023
Vastgoedresultaat (IFRS)	300.308	265.647
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	270.252	241.751
<b>Operationele marge</b>	<b>90,0%</b>	<b>91,0%</b>

## Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)		30.09.2024	31.12.2023
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.732.425	1.732.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		1.111.837	1.105.571
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten</b>	<b>A</b>	<b>2.844.262</b>	<b>2.837.996</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.786.341	2.316.676
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		69.984	63.940
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente</b>	<b>B</b>	<b>2.856.325</b>	<b>2.380.617</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>99,6%</b>	<b>119,2%</b>

## Schuldgraad

in euro (x 1.000)

	30.09.2024	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2023
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	3.077.449	3.192.079	2.551.715	2.653.711
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8.601	8.601	5.533	5.533
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	64.371	80.355	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	43.847	45.038	49.077	49.864
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b>	<b>2.960.469</b>	<b>3.057.925</b>	<b>2.450.997</b>
Totale activa van de balans	7.780.880	7.895.511	7.072.286	7.174.283
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	57.333	57.333	81.017	81.017
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b>	<b>7.723.547</b>	<b>7.838.178</b>	<b>6.991.269</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B</b>	<b>38,3%</b>	<b>39,0%</b>	<b>35,1%</b>
			<b>35,8%</b>	

## 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)		<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.786.341	2.316.676
Kas en kasequivalenten		-28.638	-13.029
<b>Netto financiële schulden</b>	<b>A</b>	<b>2.757.703</b>	<b>2.303.647</b>
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		7.020.752	6.373.665
Reële waarde van de zonnepanelen		160.248	159.177
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		362.099	310.494
<b>Totale portefeuille</b>	<b>B</b>	<b>7.543.099</b>	<b>6.843.337</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>36,6%</b>	<b>33,7%</b>

## Net debt / EBITDA (adjusted)

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

in euro (x 1.000)		30.09.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.786.341	2.316.676
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-28.638	-13.029
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2.757.703</b>	<b>2.303.647</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>335.611</b>	<b>308.567</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		15.924	14.467
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		5.563	4.240
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		3.890	3.767
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>360.988</b>	<b>331.041</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>7,6x</b>	<b>7,0x</b>

in euro (x 1.000)		30.09.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.856.325	2.380.617
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-28.903	-13.063
<b>Net debt (proportioneel)</b>	<b>A</b>	<b>2.827.422</b>	<b>2.367.553</b>
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-54.072	-53.140
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.556	-1.215
<b>Net debt (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>2.771.794</b>	<b>2.313.198</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>335.611</b>	<b>308.567</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		15.924	14.467
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) <sup>1</sup>		8.975	6.707
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) <sup>1</sup>		3.890	3.767
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>364.400</b>	<b>333.508</b>
Brug naar genormaliseerde EBITDA <sup>2</sup>		37.714	26.994
<b>EBITDA (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>402.114</b>	<b>360.502</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>6,9x</b>	<b>6,4x</b>

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

---

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

---

	Gold
	AA
	Prime C
	C
	Inclusie DJSI Europe en DJSI World

**Meer informatie**



WDP NV  
Blakebergen 15  
B-1861 Wolvertem  
[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

Joost Uwents - CEO  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

Mickael Van den Hauwe - CFO

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 7,5 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over meer dan 300 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

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



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



## 8. Disclaimer

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

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

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