

Jaarverslag 2024



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS



2024 markeert een bijzondere mijlpaal voor WDP: 25 jaar beursnotering. In die periode wisten we onze vastgoedportefeuille uit te bouwen van ongeveer 100 miljoen euro naar circa 8 miljard euro en lieten we een jaarlijks totaalrendement (inclusief dividenden) van het aandeel van +15% optekenen – aanzienlijk beter dan de EPRA-indices over dezelfde periode.



WDP is een toonaangevende Europese logistieke vastgoedspeler op kernlocaties langs de belangrijkste logistieke assen in de Benelux, Frankrijk, Duitsland en Roemenië. Onze pure playerstrategie, ondersteund door diepgaande in-house expertise en sterke lokale aanwezigheid, stelt ons in staat om waarde te creëren voor onze klanten en aandeelhouders. WDP ontwikkelt, verworft en verhuurt duurzaam logistiek vastgoed dat een onmisbaar onderdeel van de supplychain van zijn klanten vormt. Duurzaamheid en innovatie staan centraal in onze projecten, en we spelen in op veranderende sectorbehoeften om bij te dragen aan een efficiëntere en veerkrachtige logistieke infrastructuur. Met verhoogde groene energieproductie en laadinfrastructuur voor elektrisch transport streven we naar meer zelfvoorzienende sites en helpen we klanten bij het decarboniseren van hun activiteiten. WDP is vandaag marktleider¹ in de Benelux en Roemenië en beheert een unieke, hoogkwalitatieve en gediversifieerde vastgoedportefeuille van circa 8 miljard euro. Bovendien wordt ingezet op verdere schaalvergroting naar een Europees vastgoedplatform van 10+ miljard euro.

WDP noteert op Euronext Brussels (BEL 20) en Amsterdam (AMX) en maakt deel uit van onder andere de European Real Estate Association (EPRA), MSCI, STOXX, en de Dow Jones Sustainability Index (DJSI). WDP NV heeft het REIT-statuuut en is onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA.

¹ Gebaseerd op het aantal vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte in portefeuille.

Performance in 2024	
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	Gold
GRI	Rapportage <i>onder verwijzing naar</i> de GRI-normen
MSCI 	AA
ISS ESG 	Prime C
 Dow Jones Sustainability Index	Inclusie Dow Jones Best-in-Class World en Dow Jones Best-in-Class Europe
 CDP WATER SECURITY	B (Climate) C (Water Security)

INHOUDSTAFEL

RESPONSIVE, EFFECTIVE, READY

WDP toont zich wendbaar in een volatiele macro-omgeving dankzij een proactieve investeringsstrategie die gebaseerd is op een sterke langetermijnvisie. De succesvolle uitrol van het groeiplan #BLEND2027 bewijst haar effectiviteit. WDP heeft in 2024 alle bouwstenen verzameld om de winstdoelstelling voor 2027 te realiseren. Nu is het tijd voor de effectieve uitvoering van de 1,1 miljard euro investeringspijplijn.

1.	Woord van de voorzitter	2
2.	Dit is WDP	4
	2024 in een oogopslag	4
	Een doordacht en consistent verhaal	6
	Onze impact in de waardeketen	8
3.	Strategie en waardecreatie	9
	Onze strategie	12
	Een consistent en ambitieus groeitraject	14
	Waardecreatie	17
4.	Performance en trends	18
	Sustainable growth	19
	Future logistics	45
	Vitally engaged	52
	Impact by responsibility	58
5.	Financiële resultaten en vooruitzichten	61
6.	Corporate Governance Verklaring	101
7.	Risicofactoren	142
8.	Duurzaamheidsverklaring	153
9.	Jaarrekening	216
10.	Bijlagen	276
	Externe verificatie	277
	Alternative performance measures	288
	ESG-benchmark performance	294
	Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing	295
	Verklaringen	297
	Permanent document	299
	Lexicon	311

WOORD VAN DE VOORZITTER



“

Onze groei is het resultaat van expertise, innovatie, visie, en een performante executie van onze langetermijnstrategie. Zo bouwt WDP aan de toekomst van duurzame logistiek en creëren we waarde voor onze klanten en aandeelhouders.

Beste aandeelhouders,

Terugkijkend op 2024, ben ik bijzonder trots om met u de opmerkelijke vooruitgang en successen van WDP te delen in wat voor ons bedrijf een werkelijk historisch jaar is geweest. We hebben opnieuw solide financiële prestaties neergezet en bovendien belangrijke strategische investeringen gerealiseerd. Afgelopen jaar hebben we de basis gelegd voor duurzame groei op lange termijn, die WDP's positie als toonaangevend Europees logistiek vastgoedplatform verder heeft versterkt.

Een jaar van exceptionele groei en execution power

2024 was een jaar van strategische mijlpalen en performante executie, gekenmerkt door een record-investeringsvolume van 1 miljard euro over de hele waardeketen, waarmee we onze portefeuille in Europa hebben versterkt. Onze EPRA-winst per aandeel groeide met +7% naar 1,50 euro – hoger dan onze initiële doelstelling, met een dividend dat synchroon steeg naar 1,20 euro per aandeel. Deze resultaten getuigen van onze gedisciplineerde aanpak, uitstekende financiële gezondheid en het vermogen om op het juiste moment kansen in de markt te benutten. Dit toont eveneens aan dat onze #BLEND2027-strategie, waarbij we meerdere groeidrivers in verschillende markten combineren, zijn vruchten afwerpt.

WDP wist zich in 2024 te positioneren als een toonaangevend Europees vastgoedplatform. De uitbreiding van onze aanwezigheid in Frankrijk, met een verdubbeling van de portefeuille naar 700 miljoen euro, is een belangrijke mijlpaal in dit groeiverhaal. Bovendien stelt de benoeming van een dedicated Country Manager voor Frankrijk ons in staat om de regionale groei te versnellen en onze positie verder te verankeren. Onze aangepaste managementstructuur zal onze volgende stappen naar verdere expansie slagvaardig ondersteunen om zo verder te groeien naar een Europees logistiek platform van meer dan 10 miljard euro. Het is duidelijk dat het #BLEND2027-groeiplan in volle uitvoering is – we zijn vastberaden om duurzame groei te stimuleren en blijvende waarde te creëren voor onze aandeelhouders op de lange termijn.

Marktpositionering en strategische sterkte

In een uitdagend macro-economisch en geopolitiek landschap, ontwaren we aan het begin van het jaar een keerpunt in de huurmarkt, hetgeen de vraag in 2025 naar verwachting zal doen toenemen en de retentiegraad zal laten normaliseren. Op langere termijn zetten de structurele trends die de vraag naar logistiek vastgoed ondersteunen, zich door. We merken dat deglobalisering de diversificatie en veerkracht van de toeleveringsketens aanwakkert en nearshoring consument en producent dichterbij elkaar brengt.

Op financieel vlak blijft onze basis sterk. Met een net debt / EBITDA (adj.) van 7,2x en een loan-to-value van 38,3%, gecombineerd met 1,7 miljard euro aan beschikbare kredietlijnen, beschikken we over een ruime balanscapaciteit en liquiditeit om onze groeiambities verder uit te rollen. Gecombineerd met onze unieke en onnavolgbare portefeuille van kritieke supplychain-infrastructuur, de expertise en slagkracht van onze eigen teams en ondersteund door een bewezen trackrecord, zijn we uitstekend gepositioneerd om verdere groeikansen te benutten.

Pionier in duurzaamheid en innovatie

Bij WDP gaan we verder dan het ontwikkelen van logistieke infrastructuur – we bouwen mee aan de toekomst van duurzame en efficiënte supplychains. Onze doelgerichte investeringen in hernieuwbare energie, slimme infrastructuur en klantgerichte oplossingen, onderstrepen onze toewijding aan innovatie en duurzaamheid.

We willen ervoor zorgen dat WDP een pionier blijft inzake geïntegreerde energieoplossingen voor logistiek vastgoed. In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet op vlak van energie-investeringen en de realisatie van ons klimaatplan. De verdere uitbreiding van onze zonne-energiecapaciteit (vandaag 234 MWp) en de installaties die lopende zijn, brengen de doelstelling van een totaal geïnstalleerd vermogen van 350 MWp in 2027, duidelijk in zicht.

Onze betrokkenheid gaat weliswaar verder dan alleen zonne-energie. Zo hebben we opslagoplossingen voor batterijen geïnitieerd, waaronder een 60 MW front-of-meter batterijpark in België. Deze innovatieve oplossingen zijn essentieel voor de decarbonisatie van de supplychain, waarbij voertuigen aangedreven door fossiele brandstoffen geleidelijk worden vervangen door e-trucks. Hoewel de adoptie hiervan nog wordt afgeremd door de hoge kosten, staat vast dat toekomstige ontwikkelingen en gebouwen zullen moeten beschikken over volledig geïntegreerde energieoplossingen.

Duurzaamheid is ook prioritair binnen ons team en onze bedrijfscultuur. Onze Great Place to Work®-certificering weerspiegelt onze voortdurende inzet voor een inclusieve, veilige en ondernemende werkplek waarin de groei en ontwikkeling van onze medewerkers centraal staan.

Het groeipad naar 2027

Onze strategische roadmap, #BLEND2027, ligt op koers: het pad naar onze doelstelling van 1,70 euro in EPRA-winst per aandeel in 2027, wat een onderliggende jaarlijkse groei (CAGR) van 6% vertegenwoordigt, is helder. Met een volledig gefinancierde investeringspijplijn van 1,1 miljard euro in uitvoering, beschikken we over alle essentiële bouwstenen om duurzame waarde te creëren voor zowel onze aandeelhouders als onze klanten.

Vooruitkijkend naar 2025, verwachten we een verdere onderliggende winstgroei van 7%, hetgeen moet leiden tot een verwachte EPRA-winst per aandeel van 1,53 euro per aandeel en een dividend van 1,23 euro per aandeel. Dit wordt ondersteund door een minimale bezettingsgraad van 97% en stabiele financiële metrics.

Een woord van dank

Geen van onze successen zou mogelijk zijn geweest zonder de toewijding en expertise van ons #TeamWDP. Ik wil mijn oprechte dank uitspreken aan al onze medewerkers, partners, klanten en stakeholders die onze visie en strategie blijven ondersteunen. Aan onze aandeelhouders: dank u voor uw vertrouwen en geloof in onze langetermijnvisie.

Na 25 jaar beursnotering is WDP sterker dan ooit en goed gepositioneerd voor duurzame langetermijngroei. Ik ben ervan overtuigd dat we onze strategische ambities met succes zullen blijven realiseren.

Dit jubileumjaar markeert ook het afscheid van Tony De Pauw als co-CEO. We danken Tony oprecht voor zijn jarenlange toewijding, visie en leiderschap, die een cruciale rol hebben gespeeld in de groei en het succes van WDP – en die hij zal blijven inzetten in zijn rol als bestuurslid en adviseur.

Samen met ons team en onze partners, bouwen we verder aan de toekomst van efficiënte en duurzame logistiek.

Rik Vandenberghe
Voorzitter van de Raad van Bestuur

2024 IN EEN OOGOPSLAG

Responsive

Blijvend sterke winstgroei dankzij #BLEND2027

WDP bewijst met #BLEND2027 dat het flexibel en dynamisch kan inspelen op veranderingen in de marktcyclus. Dankzij waardecreatie via meerdere drivers, realiseert het bedrijf stabiele langetermijn winstgroei per aandeel, en dit in iedere fase van de marktcyclus.

Effective

Doeltreffend navigeren door volatiele omgeving

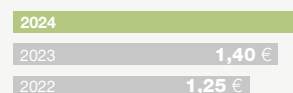
Door proactief te investeren in diverse groeimogelijkheden, bouwt WDP aan een Europees logistiek platform van 10+ miljard euro. Deze multi-driverbenadering versterkt onze resultaten en bewezen veerkracht in een volatiele macro-economische markt.

Ready

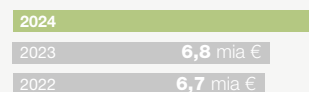
Volop gericht op uitvoering ter realisatie van winstdoel in 2027

De structurele langetermijntrends blijven positief en bieden kansen binnen de bestaande portefeuille en grondposities. Dankzij een sterke financiële positie en exceptionele investeringspijplijn in uitvoering, is WDP goed gepositioneerd om de winstdoelstelling van 1,70 euro EPRA-winst per aandeel in 2027 te realiseren.

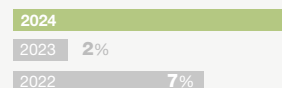
EPRA-winst per aandeel **1,50 €**



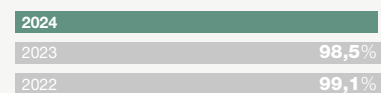
Reële waarde van de vastgoedportefeuille **7,9 mia €**



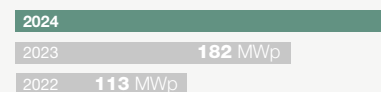
Rendement op eigen vermogen¹ **10 %**



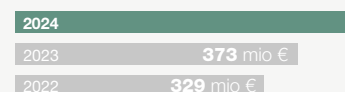
Bezettingsgraad **98,0 %**



Capaciteit aan zonne-energie **234 MWp**



Geannualiseerde contractuele huurinkomsten **440 mio €**



Investeringspijplijn in uitvoering² **1,1 mia €**



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



Liquiditeitspositie³ **1,7 mia €**



¹ Het rendement op eigen vermogen of total accounting return omvat de jaargroei in EPRA NTA inclusief het uitgekeerde brutodividend.

² Met name ontwikkelingsprojecten, (grond)aankopen, en investeringen in energie.

³ Niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen, exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die reeds in rekening zijn gebracht en exclusief de gereserveerde winsten en keuzedividend.

NAAR EEN 10+ MILJARD EURO EUROPEES LOGISTIEK PLATFORM

Nederland

Duitsland

België & Luxemburg

Frankrijk

Roemenië

WDP PORTEFEUILLE

7,9 mia €

Fair value

8,1 mio m² GLA

Verhuurbare oppervlakte

234 MWp

Capaciteit aan zonne-energie

372

Unieke klanten

61 %WDP in-house
ontwikkeld**56** %

Green certified

85 %

Class A

2015 2024

**Marktaandeel** 14 % 15 %

32 % van de WDP-portefeuille

2,6 mio m² GLA verhuurbare oppervlakte

259 k m² GLA projecten in uitvoering

95 MWp Capaciteit aan zonne-energie

**Marktaandeel** 4 % 6 %

39 % van de WDP-portefeuille

2,9 mio m² GLA verhuurbare oppervlakte

118 k m² GLA projecten in uitvoering

91 MWp Capaciteit aan zonne-energie

**Marktaandeel** n.r. 1 %

7 % van de WDP-portefeuille

2,9 mio m² GLA verhuurbare oppervlakte

15 k m² GLA projecten in uitvoering

16 MWp Capaciteit aan zonne-energie

**Marktaandeel** n.r. <1 %

2 % van de WDP-portefeuille

2,9 mio m² GLA verhuurbare oppervlakte

120 k m² GLA projecten in uitvoering

3 MWp Capaciteit aan zonne-energie

**Marktaandeel** 2 % 25 %

20 % van de WDP-portefeuille

2,9 mio m² GLA verhuurbare oppervlakte

60 k m² GLA projecten in uitvoering

29 MWp Capaciteit aan zonne-energie

EEN DOORDACHT EN CONSISTENT VERHAAL

1977

Oprichting Rederij De Pauw, de vennootschap die het vastgoedpatrimonium van Jos De Pauw beheert.



De familiale groep beperkte zich initieel tot een azijnbrouwerij, om verder te diversifiëren met onder andere zandwinning en binnenscheepvaart. Jos De Pauw zag zo het potentieel van oudere, industriële fabriekspanden die konden worden gemoderniseerd naar verhuurbare opslagruimtes – de basis van het WDP van vandaag. In 1999 gaat WDP de beurs op met een portefeuille van 100 miljoen euro. Vandaag is WDP uitgegroeid tot veel meer dan louter een vastgoedspecialist: zijn moderne logistieke infrastructuur vormt een cruciale schakel binnen de supplychain van zijn klant. En dit binnen een strategie van langetermijn waardecreatie op basis van ambitieuze, afgelijnde en transparante groeiplannen, waarvan de doelstellingen tot op heden succesvol werden afgerond.

“

Een sterk en lang trackrecord als basis voor een aantrekkelijke groei in de winst per aandeel, dankzij onze pure player-focus, klantgerichte aanpak, ambitieuze groeiplannen en kapitaaldiscipline.

Een thuis voor de supplychain

Warehouses zijn de spil in de supplychain voor een duurzame toekomst. Ze zijn de onmisbare voorraad-schuur voor het eten op ons bord, de medicatie als we ziek zijn, de technologische snuffjes die we koesteren en alle andere goederen waarvan we dagelijks afhankelijk zijn. Ze helpen mee om de supplychain robuust en veerkrachtig te maken. Onze warehouses vormen een slim en flexibel huis dat onze klant helpt om zijn operationele, sociale en klimaatdoelstellingen waar te maken. In het hart van zijn supplychain voelt hij zich thuis. Zijn thuis is ons huis. Ons warehouse with brains.



2024, een mijlpaal in de geschiedenis van WDP

2024 markeert een bijzondere mijlpaal voor WDP: 25 jaar beursnotering, gekenmerkt door een indrukwekkend trackrecord in winstgroei per aandeel en rendement op eigen vermogen¹.



Realisaties sinds beursgang in 1999

>50 x
Groei van de
portefeuille

>97 %
Bezettingsgraad
(gemiddeld)

Jaarlijkse groei (CAGR)

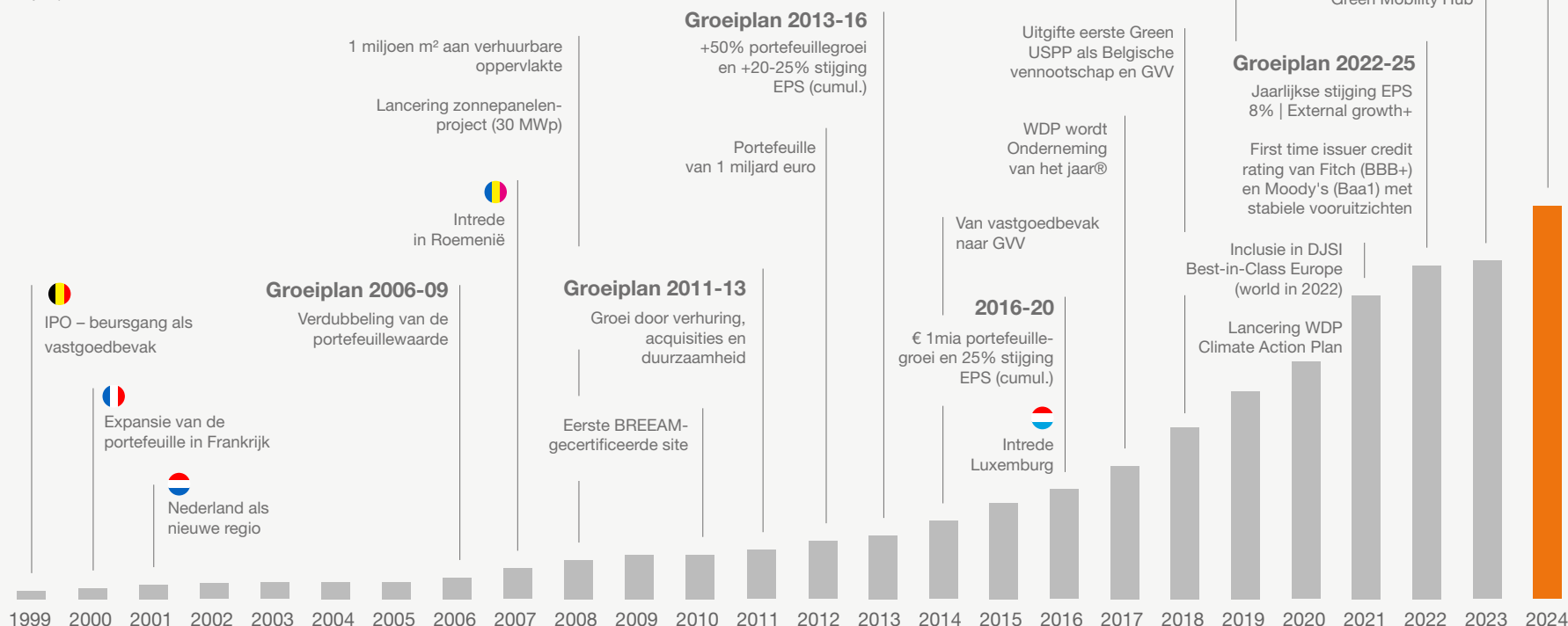
+8 % EPRA-winst
per aandeel

+8 % Dividend
per aandeel

+8 %
NAV

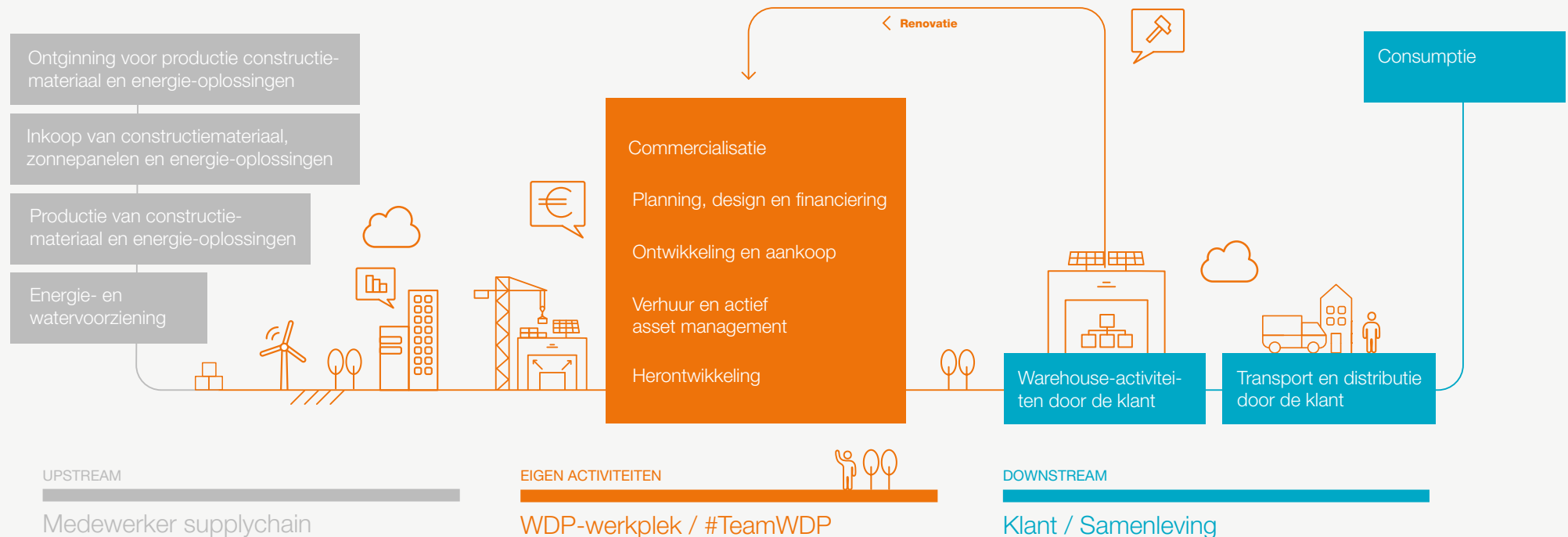
GROEI VAN DE PORTEFEUILLE

(in € miljard)



¹ Het rendement op eigen vermogen of total accounting return omvat de jaargroei in EPRA NTA inclusief het uitgekeerde brutodividend.

ONZE IMPACT IN DE WAARDEKETEN



In de dubbele materialiteitsanalyse werden bepaalde impacts, risico's en kansen (IRO's) als materieel geïdentificeerd en beoordeeld, evenals waar deze IRO's zich in onze eigen operaties of waardeketen bevinden.

► Zie 8. Duurzaamheidsverklaring – Materiële impacts, risico's en opportuniteiten

Doorheen de waardeketen komt WDP in contact met verschillende stakeholdergroepen, met name Klanten, #TeamWDP, Investeerders, Financiële instellingen, Leveranciers, Beleidsmakers en de Gemeenschap. In het kader van de dubbele materialiteitsanalyse werden hun belangen en standpunten in kaart gebracht.

► Zie 8. Duurzaamheidsverklaring – Belang en standpunt van stakeholders

Strategie
en waardecreatie

03



GROEIEN MÉT ONZE KLANTEN

Met een focus op klantgerichtheid, duurzame groei en innovatie, is WDP een toonaangevende speler in logistiek vastgoed in het hart van West-Europa, met Roemenië als strategische toegangspoort tot Zuidoost-Europa.

CEO Joost Uwents schetst de visie van het bedrijf: “Bij WDP zijn we meer dan een ontwikkelaar of investeerder in logistiek vastgoed; we zijn een commercieel vastgoedbedrijf met een duidelijke focus op onze klanten. We denken niet in spreadsheets of vervaldagen van huurcontracten, maar in oplossingen die werken – vandaag en morgen. Onze filosofie is simpel: als onze klant een probleem heeft, lossen we dat meteen op.”

De transformatie van opslag naar logistieke hubs

De logistieke sector is ingrijpend veranderd. “Vroeger draaide het om grijze dozen en kostenefficiëntie”, zegt Uwents. “Wie zijn logistiek vandaag niet op orde heeft, kan niet overleven. Logistieke hubs zijn bovendien het hart van de supplychain – iets wat sinds de coronaperiode en andere geopolitieke omwentelingen alleen maar duidelijker is geworden.”

Die evolutie vraagt om voortdurende innovatie en slimme oplossingen. “Projecten zoals Barry Callebaut in Lokeren tonen hoe automatisering en hoogbouw niet alleen ruimte besparen – wel zeven sites werden gecentraliseerd op één plek – maar ook nieuwe mogelijkheden bieden voor klanten. Dankzij volautomatische hoogbouw kunnen we 80.000 pallets opslaan op een fractie van de ruimte die een traditioneel magazijn nodig zou hebben.”

Historische groei in een breder speelveld

WDP heeft in 2024 grote stappen gezet om zijn positie in het hart van West-Europa te versterken. “Met expansie in Frankrijk en Duitsland hebben we nieu-

we ruimte geclaimd tussen de grootste spelers in logistiek vastgoed”, zegt Uwents. De portefeuille in Frankrijk verdubbelde tot ongeveer 700 miljoen euro, en ook in Duitsland wisten we onze positie te versterken.

“Dit zijn strategische investeringen die onze positie in Europa verankeren. We willen meer van hetzelfde, en vooral nog beter doen op grotere schaal. Dat maakt ons niet alleen schaalbaar, maar ook wendbaar in een concurrerende markt.”

Uitstekende prestaties

“Meer dan ooit tevoren combineren we externe groei met meerwaardecreatie binnen de bestaande portefeuille”, benadrukt Uwents. “We halen meer uit onze assets door modernisering en slim gebruik van beschikbare ruimte. Zo passen we ons proactief-strategisch aan de schaarste aan grond en stijgende prijzen in West-Europa aan.”

Daarnaast speelt WDP ENERGY een cruciale rol in deze verduurzaming. “Met meer dan 8 miljoen vierkante meter aan dakoppervlakte benutten we de kracht van zonne-energie, gecombineerd met innovatieve oplossingen zoals batterijen en laadinfrastructuur. Hiermee maken we logistieke panden niet alleen energie-efficiënter, maar dragen we ook bij aan bredere doelen, zoals de vergroening van logistiek transport – de activiteiten van onze klant dus.”

Klantgerichtheid als strategische pijler

“Klantgerichtheid zit écht in ons DNA”, legt de CEO uit. “We zien onze klanten niet als huurders of ‘occupiers’, maar als partners. Op die manier kunnen we flexibel inspelen op hun noden en logistieke behoeften, van tijdelijke opslag tot volledig geïntegreerde logistieke hubs. Het resultaat? Een sterke klanttevredenheid en lange-termijnrelaties: tevreden klanten blijven langer, wat leidt tot hogere bezettingsgraden en een sterke repeat business. Sterker nog, 50% van onze groei komt voort uit projecten met bestaande klanten.”

“

Met klantgerichtheid, innovatie en duurzame groei wil WDP het verschil maken én relevant blijven in de logistieke vastgoedsector richting een 10+ miljard euro Europees platform.

Joost Uwents
CEO WDP



Innovatie als motor

WDP's #BLEND2027-strategie – een combinatie van externe groei, optimalisatie, innovatie en verduurzaming – bewijst haar waarde. “Als team gedijen we prima in deze steeds complexere sector, waar we continu verbeteringen nastreven om onze klanten te versterken. Want een gebouw is geen eindpunt, maar een vertrekpunt voor innovatie”, vult Uwents aan. “Samen met onze klanten ontwikkelen we oplossingen die verder gaan dan opslag, zoals zonne-energie, batterijsystemen en slimme technologieën die voorraadbeheer en leveringen optimaliseren.” Zo blijft WDP meebewegen in een snel veranderende logistieke wereld.

Mijlpalen in de groei van WDP

Terugkijkend op zijn pad bij WDP tot dusver, benoemt de CEO drie cruciale mijlpalen die de groei en positionering van het bedrijf hebben bepaald. De beursgang in 1999 gaf WDP de financiële slagkracht om uit te groeien tot een marktleider in logistiek vastgoed. De erkenning als ‘Onderneming van het Jaar®’ in 2017 positioneerde WDP niet langer als een vastgoedfonds of bevak, maar als een commercieel bedrijf met een sterke ondernemingsvisie. WDP's toetreding tot de BEL 20 bevestigde die positie als een van de grootste spelers op de Belgische markt.

Een blik vooruit: keerpunt in de huurmarkt bereikt

Liever nog kijkt de CEO vooruit, met vertrouwen richting de toekomst. “Conjunctureel was 2024 geen makkelijk jaar – en toch noteerden we een historisch investeringsvolume en opnieuw sterke winstgroei per aandeel. Bovendien zien we sinds de start van 2025 een keerpunt in de huurmarkt, met een verbeterende dynamiek: een normaliserende retentiegraad en een geleidelijke heropleving van de vraag doorheen 2025 ondersteunen het vertrouwen in de toekomst. Tegelijkertijd blijven de structurele trends die de vraag naar logistiek vastgoed ondersteunen, zich doorzetten. Deglobalisering versterkt de veerkracht van supplychains, terwijl nearshoring consument en producent dichterbij elkaar brengt. Samen met #TeamWDP blijven we inspelen op deze evoluties, kansen grijpen en duurzame waarde creëren voor klanten en aandeelhouders.”

ONZE STRATEGIE

Waardecreatie voor alle stakeholders, als pure player met een sterke focus

WDP opereert vanuit een heldere missie: slimme logistieke oplossingen bieden die de kritieke infrastructuur van de supplychain efficiënter en duurzamer maken, terwijl ze ook waarde creëren voor klanten, aandeelhouders en de samenleving. Drie pijlers vormen de kern van die ambitie: **#TeamWDP**, **Focus op de Klant** en **Innovatief Ondernemerschap**.

#TeamWDP

De kracht van onze medewerkers Deugdelijk bestuur

Ons team vormt het kloppend hart van onze onderneming. Hun expertise, dynamische aanpak en klantgerichte mindset vormen de basis voor ons succes. Dankzij korte beslissingslijnen en een vlakke structuur krijgen zij ruimte om te groeien en innovatieve oplossingen te ontwikkelen. Van commercieel advies en duurzame ontwikkeling tot operationeel beheer en management: #TeamWDP is betrokken om klanten te ontzorgen en realiseert oplossingen met impact. Transparantie en eerlijk zakendoen staan centraal in onze bedrijfsvoering, waarbij we evenwicht bewaren tussen diverse belangen en duurzame relaties opbouwen met zowel klanten als stakeholders.

Focus op de Klant

Duurzaam vastgoed Geografische spreiding

WDP combineert energie-efficiënte gebouwen met strategische locaties om de groei en processen van onze klanten en hun supplychain te versterken. Onze portefeuille omvat een waaier aan vastgoedoplossingen op maat voor diverse sectoren en activiteiten. Hun ligging langs de belangrijkste logistieke assen in het economische hart van Noordwest-Europa en Roemenië optimaliseren goederenstromen en versterken supplychains. Via de groene energieproductie en infrastructuur van WDP ENERGY ondersteunen we decarbonisatie. Zo dragen we niet alleen bij aan de duurzaamheid van klanten, maar ook aan een groenere toekomst.

Innovatief Ondernemerschap

Slimme financiering Innovatieve oplossingen

Met slimme financiering en innovatieve oplossingen denkt WDP vooruit. We combineren een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen met groene financiering en reserveren winsten om duurzaam te investeren. Elk project begint met een klantgerichte analyse, wat leidt tot vernieuwende denkpistes en vastgoedoplossingen op maat. We denken vooruit en mee met de klant en lopen voorop in de creatie van toekomstbestendige infrastructuur vanuit een kader dat waarde toevoegt op lange termijn.

EEN THUIS VOOR DE SUPPLYCHAIN

Doel

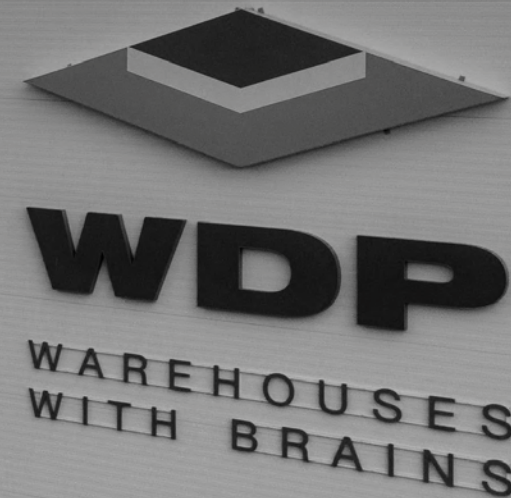
Warehouses zijn de spil in de supplychain voor een duurzame toekomst. Ze zijn de onmisbare voorraadschuur voor het eten op ons bord, de medicatie als we ziek zijn, de technologische snufjes die we koesteren en alle andere goederen waarvan we dagelijks afhankelijk zijn. Ze helpen mee om de supplychain robuust en veerkrachtig te maken. Onze warehouses vormen een slim en flexibel huis dat onze klant helpt om zijn operationele, sociale en klimaatdoelstellingen waar te maken. In het hart van zijn supplychain voelt hij zich thuis. Zijn thuis is ons huis. Ons warehouse with brains.

Visie

Onze warehouses with brains versterken klanten in hun groei, in het hart van hun supplychain.

Missie

WDP ontwikkelt, verhuurt en beheert logistiek vastgoed als de ruggengraat van de supplychain. Met slimme warehouses bouwen we een duurzame schil rondom het logistieke proces. Door #TeamWDP, een klantgerichte focus en innovatief ondernemerschap creëren we waarde voor klanten, aandeelhouders en de samenleving.



EEN CONSISTENT EN AMBITIEUS GROEITRAJECT

Blauwdruk voor groei

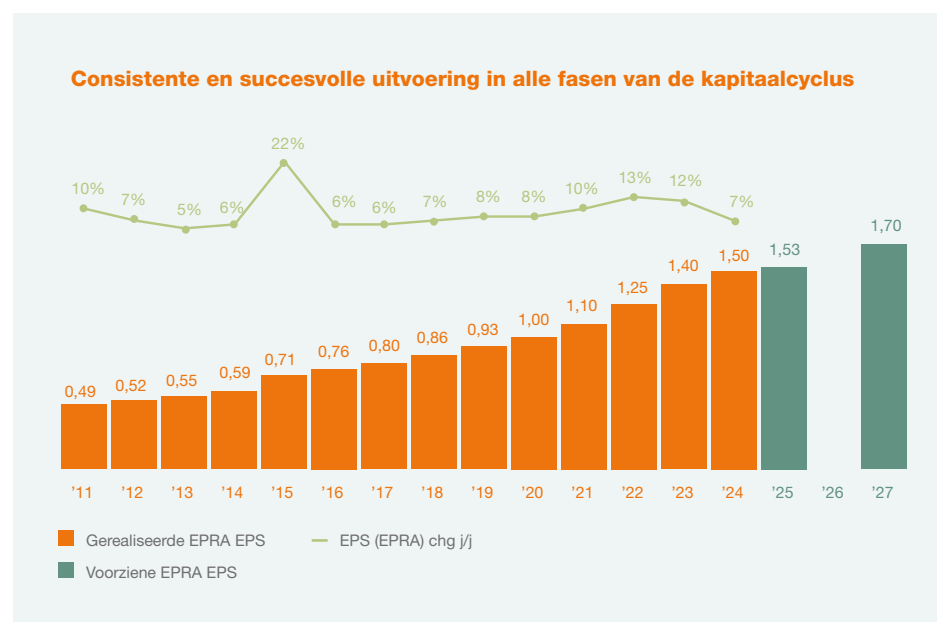
WDP hanteert al jaren een doelgerichte aanpak om duurzame winstgroei per aandeel te realiseren door middel van meerjarige groeiplannen. Deze vertrekken vanuit de langetermijnstrategie, terwijl de meerjarige horizon inspeelt op markttrends en klantbehoeften in de supplychain. Als systematiek biedt elk groeiplan een heldere roadmap, van strategie naar actieplan en als doel winstgroei per aandeel op basis van een ongewijzigd sterke kapitaalstructuur.



Waar logistiek vastgoed ooit draaide om het simpelweg voorzien van opslagruimte, is de markt vandaag complexer en innovatiever. Bij WDP gaat winstgroei al lang niet meer over het ontwikkelen van lege, grijze dozen. Het draait om een doordachte combinatie of 'blend' van meerdere dimensies: geografische expansie, innovatie, duurzame energieoplossingen en interne groei op basis van de bestaande portefeuille. Deze aanpak is gebaseerd op meerdere waardepijlers en wordt versterkt door het benutten van kansen in een groter geografisch speelveld, met een focus op rendabiliteit en performante realisatie. Nog beter, en meer internationaal.

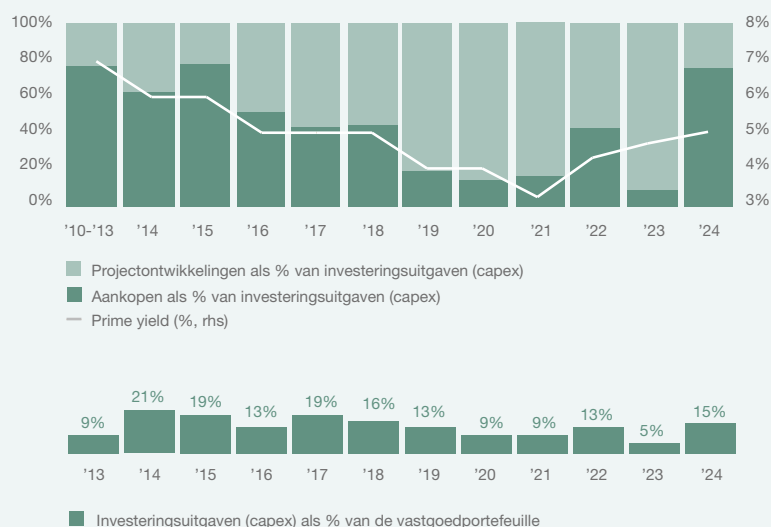
Stabiele groei met bewezen track record van waardecreatie

Dankzij WDP's geïntegreerde model als ontwikkelaar en eindinvesteerder – met bijna twee derde van de portefeuille bestaande uit eigen ontwikkelingen, aangevuld met value-add acquisities en strategische platformuitbreiding – kan WDP als net-investor doorheen de cycli actief blijven over de volledige waardecurve. Zo wordt kapitaal selectief ingezet en stuurt het strategisch door het risicospectrum in functie van de marktcyclus en prijsevoluties.



WAARDECREATIE IN IEDERE FASE VAN DE MARKTCYCLUS

Stabiele groei met een focus op lange-termijn waardecreatie



Het herstel in de kapitaalmarktcyclus in 2024 heeft de basis gelegd voor value-add acquisities. Met een geleidelijke opleving van de vraag in 2025 verwacht WDP een evenwichtige groei tussen eigen ontwikkelingen en acquisities.

- **Geïntegreerd ontwikkelaar-investeerdermodel:** Meerderheid van de WDP-portefeuille bestaat uit eigen ontwikkelingen. Aangevuld met value-add acquisities en strategische platformuitbreiding.
- **Netto-investeerder die de volledige waardeketen beheerst:** WDP navigeert strategisch door het risicospectrum, afgestemd op prijsevoluties binnen de vastgoedcyclus.
- **Selectieve kapitaalinzet** in elke fase van de kapitaalcyclus.

#BLEND2027: multi-driver groei in meerdere markten

Met #BLEND2027, het vierjarige groeiplan voor 2024-27, zet WDP in op externe én interne groei. Het plan onderscheidt zich door zijn flexibiliteit om kansen te benutten in een snel veranderende markt. Winstgroei wordt aangedreven door een blend van factoren zoals geografische expansie, interne groei, energie-efficiënte oplossingen en innovatieve ontwikkelingen.

Het doel? Een EPRA-winst per aandeel van 1,70 euro in 2027, goed voor een jaarlijkse groei van +6%. Dit ambitieuze plan is volledig gefinancierd dankzij een sterke balans en robuuste cashflow, en vormt zo de basis voor duurzame waardecreatie, zowel voor klanten als aandeelhouders.



¹ Een onderliggende jaarlijkse stijging met +6%, ten opzichte van een EPRA-winst per aandeel van € 1,50 in 2024, aangepast voor de eenmalige inkomst van +€ 0,03 en de impact van de afschaffing van het Nederlandse REIT-status vanaf 2025 van -€0,05 per aandeel.

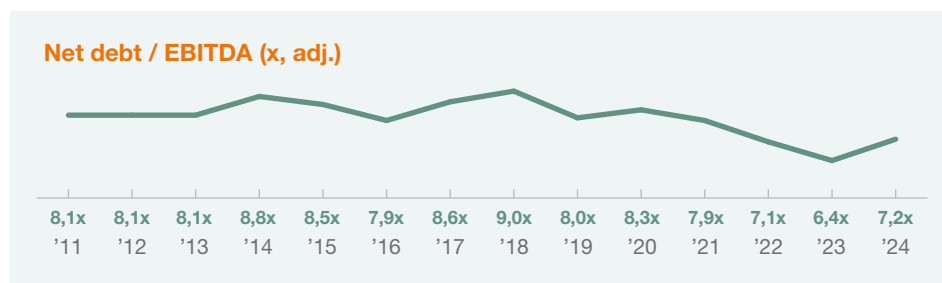
² Op basis van de huidige intrest rate curve.

Sterke start: doelstellingen #BLEND2027 bevestigd

Amper een jaar na de lancering bewijst #BLEND2027 al zijn kracht. In 2024 behaalde WDP een EPRA-winst van 1,50 euro per aandeel, boven de oorspronkelijke doelstelling. Met een historisch investeringsvolume van 1 miljard euro, waaronder de verdubbeling van de portefeuille in Frankrijk, werd een belangrijke stap gezet in de Europese expansie. Bovendien biedt een robuuste investeringspijplijn van 1,1 miljard euro een stevig fundament voor verdere groei.

WDP staat sterk gepositioneerd om #BLEND2027 met succes uit te voeren. Met een solide financiële basis, strategische investeringen en een ambitieuze visie is het bedrijf klaar om zijn positie als toonaangevend Europees logistiek platform verder te versterken.

WDP blijft zich hierbij richten op een stabiele kapitaalstructuur met een net debt / EBITDA (adj.) van ongeveer 8x, in lijn met de strikte kapitaaldiscipline die het bedrijf al meer dan tien jaar hanteert. Ook in 2024 behield WDP deze financiële stabiliteit, met een net debt / EBITDA (adj.) van 7,2x en een loan-to-value van 38%.



Sterke liquiditeit en robuuste financiering

De liquiditeit bleef gedurende 2024 zeer sterk. WDP versterkte in 2024 zijn eigen vermogen met ruim 220 miljoen euro¹ aan nieuw kapitaal en beschikt over een ruime liquiditeitsbuffer van 1,7 miljard euro aan onbenutte, bevestigde kredietlijnen. Daarnaast verwacht het bedrijf de komende drie jaar circa 600 miljoen euro aan autofinanciering op basis van gereserveerde winsten en keuzedividenden.

Een toekomstgerichte pijplijn

Met een investeringspijplijn in uitvoering van 1,1 miljard euro, een robuuste balans en volledige financiering heeft WDP alles in huis om de winstdoelstellingen van #BLEND2027 te realiseren. WDP kan zich volop richten op de uitvoering van het groeiplan.

¹ Dit betreft de gereserveerde winsten en keuzedividend van circa 182 miljoen euro en een inbreng in natura van 39,7 miljoen euro.

WAARDECREATIE

Visie

Onze warehouses with brains helpen onze klanten groeien in het hart van hun supplychain

Input

FINANCIEEL KAPITAAL

Operationele inkomsten
Investeringskapitaal

GEPRODUCEERD KAPITAAL

Vastgoedportefeuille
Nieuwe ontwikkelingen
Aankopen

INTELLECTUEEL KAPITAAL

In-house expertise en ervaring

MENSELIJK KAPITAAL

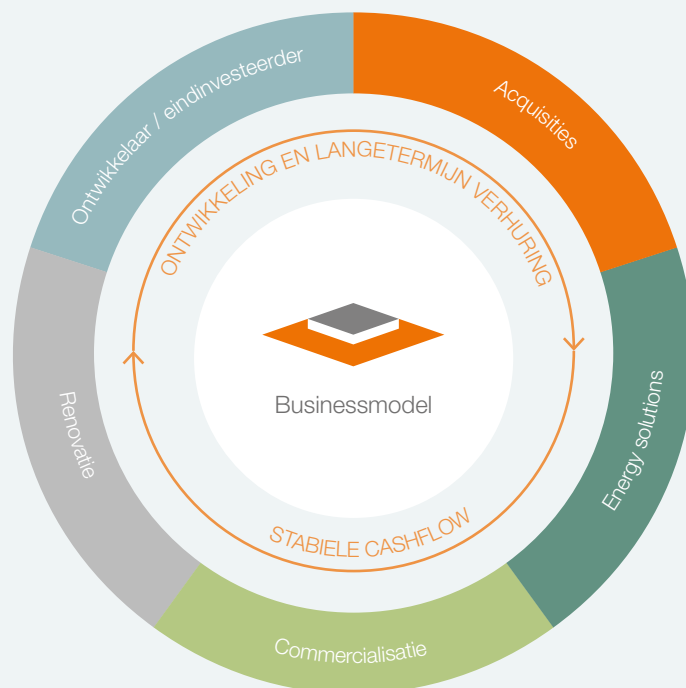
#TeamWDP
Innovatieve oplossingen

SOCIAAL EN RELATIEKAPITAAL

Stakeholder engagement
Partnerships
Ratings, standaarden en indexen

NATUURLIJK KAPITAAL

Energie
Zonne-energie
Landgebruik



Strategie

-  #TeamWDP
-  FOCUS OP DE KLANT
-  INNOVATIEF ONDERNEMERSCHAP

Output en outcome

SUSTAINABLE GROWTH

WDP beoogt een gebalanceerde groei binnen een kader van transparante en eerlijke governance. Daarbij bieden wij antwoorden op de economische, sociale en environmental behoefte.

EPRA-winst per aandeel
1,50 €

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
7,9 mia €

Bezettingsgraad
98,0 %

Investeringspijnlign in uitvoering
1,1 mia €

FUTURE LOGISTICS

De hoogwaardige logistieke infrastructuur die wij aanbieden, faciliteert en optimaliseert de activiteiten van onze klanten en garandeert aan hen kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit.

Renewable energy capacity
234 MWp

Scope 1 & 2 corporate offices
+1 % T CO₂e [t]

Brownfieldprojecten
93.024 m²

VITALLY ENGAGED

#TeamWDP is de drijvende kracht van onze waardecreatie. We zetten in op hun welzijn, veiligheid en ontwikkeling en op de omgeving van onze activiteiten en de lokale gemeenschappen.

#WeEducate
414 uren

#WeCare
247.000 €

Medewerkers tevredenheidsscore
8,6/10

IMPACT BY RESPONSIBILITY

We zetten in op een sterke en betrouwbare value chain, met oog voor gezondheid, veiligheid en integriteit. We nemen verantwoordelijkheid op vlak van risicobeheersing, inclusief mensenrechten.

Lease renewal
88 %

Repeat business
27 %



Performance
en trends

04

SUSTAINABLE GROWTH

1,50 €

EPRA-winst per aandeel
+7% j/j

1,53 €

AMBITIE 2025
+7% j/j onder-
liggende stijging

1,70 €

AMBITIE 2027
+6% onderliggende
jaarlijkse groei (CAGR)

1,20 €

Dividend per aandeel
+7% j/j

1,23 €

AMBITIE 2025
+7% j/j onder-
liggende stijging

1,36 €

AMBITIE 2027
+6% onderliggende
jaarlijkse groei (CAGR)

98,0 %

Bezettingsgraad

7,2 x

Net debt / EBITDA (adj.)

1,1 mia €

Investeringspijpijn
in uitvoering

>75 %

Green certified assets
AMBITIE 2025 ○

>75 %

Green financing
AMBITIE 2025 ●

Cyber security ●

Implementatie van concrete en doelgerichte acties in het kader van een 3-jarige roadmap teneinde de maturiteit van de cyber security op verschillende domeinen te verhogen

TCFD

Opgenomen in CSRD track
AMBITIE 2025 ○

Compliance training ●

Opleidingen via het Learning Management System omtrent de gedragsprincipes en waarden vervat in de Code of Conduct (waaronder discriminatie, intimidatie, mensenrechten, anti-corruptie en omkoping), Corporate Governance Charter, HSES, Risk Management etc.

● Accomplished ○ On track

WDP beoogt een gebalanceerde groei binnen een kader van transparante en eerlijke governance. Daarbij bieden wij antwoorden op de economische, sociale en milieubehoeften. Dit maakt van ons een betrouwbare partner voor al onze stakeholders en leidt tot gezonde financiële metrics en een aantrekkelijk en recurrent rendement.

Materiële duurzaamheidsthema's

Corporate governance & bedrijfsethiek
Energie-efficiëntie
Aanpassing aan
klimaatverandering

Ons antwoord op deze belangrijkste risico's

Klimaattransitie
Daling van de reële waarde
REIT-statuu
Financiering
Marktrisico's
Projectontwikkelingen
Solvabiliteitsrisico's
Leegstandrisico's



SUSTAINABLE GROWTH

STERKE WINST- GROEI MET ALLE BOUWSTENEN VOOR 2027 OP HUN PLAATS TIME TO EXECUTE

Amper een jaar na de lancering van het groeiplan bewijst onze #BLEND2027-strategie zijn kracht door waardecreatie via meerdere drivers in verschillende markten. 2024 markeert dan ook een historisch jaar voor WDP. Naast zijn uitstekende financiële en operationele resultaten, wist WDP, binnen een context van aanhoudende macro-economische en geopolitieke onzekerheid, blijvend kansen te benutten zoals acquisities in de investeringsmarkt om zich verder te versterken als toonaangevend Europees logistiek platform van 10+ miljard euro.

Ons vermogen om in iedere fase van de marktcyclus duurzame winstgroei per aandeel te realiseren, blijkt uit het effectieve en responsieve karakter van onze multi-driverbenadering. De EPRA-winst per aandeel steeg met 7% j/j en WDP legde voor 1,0 miljard euro aan nieuwe investeringen vast in de breedte van zijn activiteiten in alle WDP-regio's (85% in West-Europa) tegen een gewogen gemiddelde NOI yield¹ van 6,4%².

2024: Kantelpunt voor strategische ambities

1,0 mia € nieuwe investeringen getekend	Opportunities aan sterke rendementen over de volledige waardecurve vastgelegd.	6,4% NOI yield
(inclusief) Frankrijk doorbraak	Portefeuille ruim verdubbeld. Aanstelling van nieuwe Country Manager voor acceleratie in deze regio met een lokaal team.	WDP FR richting € 700m
INVESTERINGSACTIVITEIT 2024		
1,1 mia € investeringspijplijn in uitvoering	€ 730 mio gecommiteerde ontwikkelingspijplijn € 400 mio in exclusieve onderhandeling	Verwacht rendement: 6,6% NOI yield
Financierings- behoeften afgedekt	Balanscapaciteit, liquiditeit en autofinanciering beschikbaar om het groeiplan uit te voeren.	Liquiditeit: 1,7 mia €¹
2027 EPRA-WINST PER AANDEEL DOELSTELLING VAN € 1,70 BEVESTIGD		

1 Exclusief een verwachte versterking eigen vermogen van ca. 600 miljoen euro in 2025-27 via gereserveerde winsten en keuzedividend.

Full
execution
mode

Samen met
aangepaste
management-
structuur om de
ambities voor
2027 en daarna
waar te maken.

Met name 150 miljoen euro ontwikkelingsprojecten en grondreserve (7,5% NOI yield)², 400 miljoen euro core+ en value-add acquisities met herontwikkelings-potentieel (7,5% NOI yield), 400 miljoen euro core-acquisities voor strategische expansie in Frankrijk en Duitsland (5,3% NOI yield), en 75 miljoen euro voor energieprojecten (beoogde IRR >10%. De aanzienlijke investeringen in o.a. Frankrijk en Duitsland onderstrepen bovendien onze ambitie om WDP verder uit te bouwen tot een volwaardig Europees logistiek platform.

1 De NOI yield wordt gedefinieerd als het netto-operationeel resultaat (bruto huuropbrengsten min de niet-recupereerbare werkkosten voor vastgoed) gedeeld door de totale investering.

2 Voor projectontwikkelingen en aankopen, exclusief grondaankopen en investeringen in energie.

SUSTAINABLE GROWTH



WDP beschikt over alle bouwstenen ter realisatie van de 1,70 euro EPRA EPS-doelstellingen in 2027

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

Now is the time to execute

- 1 400 miljoen euro in transacties die zich in exclusieve negotiatie bevinden. Deze investeringen betreffen ontwikkelingsprojecten, aankopen en projecten in energie, waarvoor WDP een globale NOI yield van 6-7% (exclusief investeringen in energie) beoogt.
- 2 Cost to come: 1,0 miljard euro per 31.12.2024.

Daarnaast beschikt WDP over een robuuste investeringspijplijn van 1,1 miljard euro³ in uitvoering. Binnen onze organisatie zetten we bovendien gerichte stappen richting toekomstige schaalvergroting die als fundament dienen voor duurzame, rendabele groei op lange termijn, met name de aanstelling van een nieuwe Country Manager France, een COO en een aangepaste management-structuur.

Toekomstige winstgroei doorheen de volledige waardeketen gewaarborgd

Dankzij de successen van het afgelopen jaar kijkt WDP met vertrouwen naar de toekomst en versterken we onze positie om de ambities voor 2027 en daarna waar te maken.

Bovendien zien we sinds begin dit jaar een keerpunt in de huurmarkt met een hernieuwde dynamiek. In combinatie met structureel aanhoudende positieve langetermijntrends staat WDP klaar om nieuwe kansen te benutten en zijn leidende positie verder uit te bouwen.

Op basis van bovenstaande investeringspijplijn, de commerciële slagkracht en capaciteit om kwalitatief en 'on time' uit te voeren, meent WDP dat alle bouwstenen aanwezig zijn om de winstdoelstelling van 1,70 euro EPRA-winst per aandeel in 2027 te realiseren. Bovendien is op basis van de loan-to-value van 38,3%, 7,2x net debt / EBITDA (adj.) en een liquiditeitspositie van 1,7 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen het plan volledig gefinancierd.

3 Waarvan 400 miljoen euro zich in een exclusieve onderhandelingsfase bevindt (ontwikkelingsprojecten, acquisities, investeringen in energie).

SLIM FINANCIEREN ÉN UITVOEREN IS ALLES

Met een unieke portefeuille, een sterke financiële basis en een strategisch groeiplan dat waarde creëert via meerdere drivers onderscheidt WDP zich in de logistieke vastgoedsector. CFO Mickaël Van den Hauwe is gedreven door financiële discipline, slim kapitaalbeheer en een doelgerichte aanpak. Hij licht toe hoe WDP met een doordachte financiële strategie en efficiënte uitvoering duurzame waarde creëert voor aandeelhouders en klanten.

Essentiële infrastructuur met een groeiende cashflow

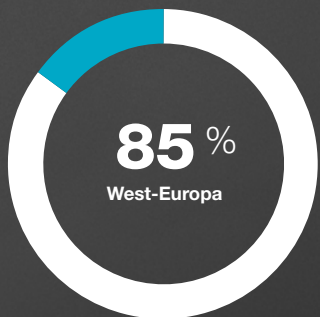
“WDP ontwikkelt en beheert kritieke infrastructuur die een integraal onderdeel vormt van de moderne economie”, zegt Van den Hauwe. “Onze assets zijn niet zomaar magazijnen, maar strategische hubs die bedrijven in staat stellen efficiënter, duurzamer en veerkrachtiger te opereren. In Roemenië, bijvoorbeeld, passeert een groot deel van de etenswaren via onze magazijnen. Het onderstreept onze maatschappelijke relevantie.”





Nieuwe investeringen in 2024 in de breedte van zijn activiteiten

- € 150 mio ontwikkelingsprojecten en grondreserves
- € 400 mio core+ en value-add acquisities
- € 400 mio core acquisities
- € 75 mio energie projecten



Groei in alle WDP-regio's

- 85% West-Europa
- 15% Romania

“

Met een recordinvestering van € 1 miljard in 2024 bewijst WDP dat slimme financiering groei mogelijk maakt, zelfs in uitdagende marktomstandigheden.

Mickaël Van den Hauwe
CFO WDP

Met een portefeuille van topkwaliteit verspreid over kernlocaties langs belangrijke logistieke assen biedt WDP een niet-repiceerbaar platform. “In West-Europa, waar grond schaars is, beschikken we over infrastructuur die onmogelijk opnieuw te creëren is”, voegt hij toe.

De sterke basis van deze portefeuille resulteerde in een historisch investeringsvolume van € 1,0 miljard in 2024, met een EPRA-winst per aandeel van € 1,50 en een dividend van € 1,20, een synchrone stijging van 7%. “We hebben een verhuurmodel met solide huurindexatie en stabiele cashflows, wat ons een van de meest voorspelbare en aantrekkelijke spelers in de sector maakt.”

Slimme financiering als strategisch wapen

Voor Van den Hauwe is financiering geen randvoorwaarde, maar een kernonderdeel van WDP's succes. “Kapitaal is onze grondstof. Zelfs de beste investeringen kunnen rampzalig uitpakken zonder een doordachte financieringsstrategie”, legt hij uit.

WDP zet in op vooruitziend financieren, een stevige balans en een optimale financieringsmix met voldoende liquiditeit. “In 2024 beheerde WDP zijn balans optimaal, met een lage net debt/EBITDA van 7,2x en uitstekende liquiditeit met € 1,7 miljard aan vrije kredietlijnen, waarmee de #BLEND2027-strategie ruimschoots gefinancierd is. Dankzij ons pro-actief financieel beheer, kunnen we zelfs in uitdagende marktomstandigheden blijven groeien,” zegt Van den Hauwe. Daarnaast biedt dit beleid dealzekerheid. “Wanneer we een project aangaan, weten onze klanten en investeerders dat we de middelen hebben om het succesvol uit te voeren en dat we garant staan om de afspraken na te leven.”

Strategie is essentieel, uitvoering maakt het verschil

WDP presteert sterk dankzij een scherpe focus op uitvoering. “Het is niet alleen belangrijk om te denken en een goed plan te hebben, maar nog belangrijker om het snel en kwalitatief uit te voeren én de lat steeds hoger te leggen”, benadrukt Van den Hauwe. “Ons track record toont dat we consistent leveren volgens of boven onze beloftes.”

“De financiële prestaties en gezonde metrics bevestigen deze aanpak. In 2024 realiseerde WDP een bezettingsgraad van 98% en herzagen we 500.000 m² GLA aan huurcontracten, gemiddeld +12% boven het vorige niveau. Slechts een jaar na de aankondiging van #BLEND2027 is WDP goed gepositioneerd om de doelstelling van € 1,70 EPRA-winst per aandeel in 2027 te realiseren.”

#BLEND voor waardecreatie via meerdere drivers én markten

WDP's #BLEND-strategie combineert externe groei, interne optimalisaties en duurzaamheid. “We waren ooit een single-driver bedrijf, volledig afhankelijk van externe groei”, legt de CFO uit. “Vandaag benutten we meerdere bronnen van waardecreatie: van acquisities tot projectontwikkeling, duurzame energieprojecten, het upgraden van de bestaande portefeuille tot uitbreiding in nieuwe markten.”

De Franse expansie is daar een sterk voorbeeld van: in 2024 verdubbelde de portefeuille naar € 700 miljoen, en met de aanstelling van een nieuwe country manager en lokaal team versnellen we onze groei in deze regio.

Deze aanpak maakt WDP wendbaar en toekomstbestendig. “Externe groei is rendabel maar van nature ook zeer kapitaalintensief én concurrentieel vanwege de aantrekkingskracht van de sector. Tegelijkertijd halen we steeds meer waarde uit onze bestaande portefeuille, wat minder kapitaal vereist. Het stelt ons in staat om winstgroei uit verschillende bronnen te halen”, aldus Van den Hauwe. “Het maakt ons sterker, veerkrachtiger en minder afhankelijk van één economische driver.”

Het verhaal achter de cijfers? Waarde creëren, risico beheersen en...

“Bij WDP draait het om meer dan cijfers”, zegt de CFO. “Onze resultaten zijn het gevolg van een doordachte strategie gericht op duurzame groei. EPRA-winst, nettoresultaten en stijgende cashflows weerspiegelen een solide beleid, zorgvuldig risicobeheer en performante uitvoering.”

Risk management is essentieel. “Zo screenen we bijvoorbeeld onze klanten nauwkeurig en zorgen we ervoor dat onze locaties en gebouwen van topkwaliteit zijn. Dit reflecteert zich overigens in een huurincasso van 99,75% sinds beursgang, wat zeer hoog is.”

Daarnaast is de corporate sustainability reporting directive (CSRD) of duurzaamheidsrapportage essentieel voor WDP's financierbaarheid en maatschappelijke impact. “Wie niet transparant rapporteert en niet inzet op aantoonbare progressie in duurzaamheid, zal op termijn afgesneden worden van financiering.”

Blik op de toekomst: responsive, effective en ready

De CFO kijkt met vertrouwen vooruit. “Ons #BLEND-groeiplan voor 2024-2027 ligt op schema, en we zien al de vruchten van onze strategie. Ondanks een klimaat met hogere kost van het kapitaal blijven we consistent waarde creëren via onze kernactiviteiten.”

Met slim financieringsbeheer, een scherpe focus op uitvoering en een niet-repliceerbaar platform blijft WDP zich onderscheiden als marktleider. “Onze langetermijnstrategie is helder, en we blijven doen waar we goed in zijn binnen onze sector en gericht op waarde voor klant en aandeelhouder.”

SUSTAINABLE GROWTH

OPERATIONELE ACTIVITEITEN IN 2024

De EPRA-winst per aandeel voor 2024 bedraagt 1,50 euro per aandeel, een jaar-op-jaarstijging van 7%. Deze winstgroei is hoofdzakelijk gedreven door de voorverhuurde projecten en acquisities, organische huurgroei (+2,6%), ondersteund door een stabiele en scherpe financieringskost (1,9%) ondanks de groei van de portefeuille en inclusief +8% in het gemiddeld aantal aandelen door de versterking van het kapitaal in 2023-24. Op basis hiervan stelt WDP een dividend voorop van 1,20 euro per aandeel (eveneens +7% j/j).

De winstgevendheid werd verder ondersteund door een aanhoudende hoge bezettingsgraad van de portefeuille (98,0% per 31 december 2024, +20 bps q/q) en aanhoudende hoge retentie (88% van de 10% huurcontracten die in de loop van 2024 op eerstvolgende vervaldag kwamen).

In 2025 komen 13% van de huurcontracten op eerstvolgende vervaldag – daarvan kon intussen reeds 70% worden verlengd.

Normaal zien we bij de start van het jaar eerder een percentage van rond de 50% voor het huidige jaar, wat aangeeft dat de retentiegraad of ‘lease renewal rate’ genormaliseerd is.

Binnen een context van stijgende markthuren kon WDP 500.000 m² GLA aan contracten herzien aan een gemiddeld huurniveau van +12%. Bovendien ligt de contractuele huur van de totale portefeuille 11% lager dan de markthuur.

Investerings in vastgoed

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

Projecten afgewerkt in 2024

Voorverhuurde projecten opgeleverd	178.000 m² verhuurbare oppervlakte
Investeringsbedrag	151 miljoen euro
Rendement	6,7% gemiddelde NOI yield¹
Gemiddelde looptijd van de huurcontracten	12 jaar

WDP

Jaarverslag 2024

25

Bevestiging van vertrouwen

10 %

Huurcontracten die eindigden in 2024

>

88 %

Verlengd

13 %

Huurcontracten die vervaldag bereiken in 2025

>

70 %

Reeds verlengd

1,50 €

EPRA-winst per aandeel
+7% j/j

1,20 €

Dividend per aandeel
+7% j/j

98,0 %

Bezettingsgraad

SUSTAINABLE GROWTH

Opgeleverde projecten

Locatie		Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings-budget (in miljoen euro)
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6.566	7
BE				6.566	7
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	2Q24	15.000	10
LU				15.000	10
NL	Kerkrade	Volledig verhuurd (multi-tenant)	4Q24	15.765	16
NL	Breda	Various	2Q24	16.644	13
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16.000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18.000	25
NL				66.409	72
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6.242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48.335	36
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11.600	8
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14.656	8
RO				89.594	62
Totaal				177.569	151

*Joint venture

Doorheen 2024 kon WDP een pakket aan investeringen voor circa 1 miljard euro tekenen in de breedte van de activiteiten in alle WDP-regio's (85% West-Europa) aan een gemiddelde NOI yield van 6,4%¹. Doorheen 2024 werden deze ofwel uitgevoerd of verder opgenomen in de lopende investeringspijplijn in uitvoering.

Nieuwe investeringen die in 2024 werden getekend

Locatie		Huurder	Voorziene opleverdatum	Investerings-budget (in miljoen euro)	NOI yield
NL	Zwolle	Volledig verhuurd	1Q26		
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25		
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25		
Groep	Grondreserves		2024		
Ontwikkelingsprojecten en grondreserve				145	7,5%
BE	Sint-Katelijne-Waver	Volledig verhuurd	2Q24		
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	1Q24		
BE	Waregem	Balta Industries	3Q24		
BE	Vilvoorde	Vilvoorde	1Q25		
FR	Reims	Various	2Q25		
FR	Cross-dock portfolio	Various	3Q24		
NL	Provincie Overijssel	Volledig verhuurd	1Q27		
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	1Q24		
RO	Chitila	Various	3Q24		
RO	Constanta	Various	3Q24		
RO	Targu Mures	Various	3Q24		
Core+ en value-add acquisities met herontwikkelingspotentieel				401	7,0%
FR	Bollène logistics parc + Puceul	Various	4Q24		
FR	Bollène extension logistics parc	Various	4Q26		
DE	North Rhine-Westphalia	Fiege	4Q24		
Core acquisities				396	5,3%
Groep	Investerings in energie			75	
Investerings in energieprojecten				75	>10% IRR
Various				(25)	
Verkopen				(25)	N.A.
Totaal				991	6,4%

¹ Voor projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen.

SUSTAINABLE GROWTH

Investeringspijplijn in uitvoering

Overzicht van de investeringspijplijn in uitvoering ten belope van 1,1 miljard². Dit pakket aan investeringen in uitvoering betreft vastgelegde investeringen en investeringen in exclusieve negotiatie voor in totaal circa 1,1 miljard euro en een verwachte NOI yield van 6,6%³.

Locatie			Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Voorverhuurd	Investerings-budget (in miljoen euro)	Cost to date (in miljoen euro)	Cost to come (in miljoen euro)	Verwachte NOI yield
BE		Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20.215	100%				
BE		Genk	Martin Mathys	1Q25	33.288	100%				
BE		Lokeren	In commercialisatie	2Q26	19.357	0%				
BE		Various	WWRS + in commercialisatie	2Q25	123.500	57%				
BE		Grimbergen	In commercialisatie	2Q26	53.500	0%				
BE		Willebroek	Duomed	1Q26	8.800	100%				
FR		Vendin-le-Vieil	In commercialisatie	4Q26	14.779	0%				
NL		Breda	In commercialisatie	2Q25	9.124	0%				
NL		Kerkrade	In commercialisatie	1Q26	13.735	0%				
NL		Zwolle	Volledig verhuurd	1Q26	62.000	100%				
NL		Schiphol	In commercialisatie	1Q26	22.507	0%				
NL		Schiphol	Kintetsu	1Q25	10.400	100%				
RO		Timisoara	In commercialisatie	2Q26	33.455	0%				
RO		Baia Mare	Maravet	1Q25	11.300	100%				
RO		Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15.139	100%				
Ontwikkelingsprojecten					451.099	60%	331	155	175	6,8%
BE	value add	Vilvoorde	Various	1Q25	186.000					
FR	value add	Reims	Various	2Q25	74.000					
NL	Core+	Zwolle / Nijverdal	Volledig verhuurd	1Q27	74.000					
FR	Core	Bollène	Boulanger/other	4Q26	76.077					
Aankopen					410.077	100%	292	0	292	6,3%
BE		Genk	Battery park	4Q28			65			
Groep			Solar panels				42			
Investerings in energieprojecten					N.R.	N.R.	107	13	94	>10% IRR
Totaal gecommiteerde ontwikkelingspijplijn						80%	730	168	562	6,6%
Deals in exclusieve negotiatie (ontwikkelingsprojecten, aankopen en investeringen in energie)							400	0,0	0,0	0,0
Deals in exclusieve negotiatie							400	0	400	Target 6-7%
Totale investeringspijplijn (gecommiteerd + exclusief in onderhandeling)							1.130	168	962	6,6%

² Waarvan 400 miljoen euro zich in een exclusieve onderhandelingsfase bevindt (projectontwikkelingen, aankopen en investeringen in energie). De verwachte target NOI yield bedraagt 6-7% (exclusief investeringen in energie).

³ Exclusief projecten in energie.

SUSTAINABLE GROWTH

De ontwikkelingsprojecten in uitvoering ten belope van circa 331 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 451.000 m², zijn 60% voorverhuurd⁴. De graad van voorverhuring voor deze projecten in uitvoering toont een tijdelijke daling sinds Q1 2024. Het beleid waarin WDP er in principe naar streeft om het project te verhuren voor opstart van de ontwikkeling blijft behouden. De tijdelijke daling is verklaarbaar door een aantal specifieke factoren, zoals de uitbreiding van bestaande sites of clusters, projecten met een sanerings- en bouwverplichting, of multi-tenant projecten inspelend op de vraag naar kleine(re) units op bepaalde locaties. WDP heeft vertrouwen in de succesvolle commercialisatie, mede door de schaarste en afgenomen ontwikkelactiviteit in de markt. De daling in het vierde kwartaal van 2024 (Q3 2024: 72%) is toe te schrijven aan de vroegtijdige beëindiging van een huurovereenkomst door een klant in Roemenië.⁵

Verder potentieel binnen de bestaande portefeuille

WDP benut niet alleen een robuuste investeringspijplijn met voorverhuurde projecten, aankopen en energietoepassingen, maar blijft ook bouwen aan groei. Op korte termijn zorgt indexatie van huurcontracten voor stijgende inkomsten, terwijl het huurherzieningspotentieel van momenteel +11% (contractuele huur in vergelijking met markthuur) op lange termijn bijdraagt aan verdere groei en waardecreatie. Met een strategische grondreserve van 2,1 miljoen m² aan bebouwbare oppervlakte (4,9 miljoen m² totale grondoppervlakte) – verspreid over alle regio's waarin de vennootschap actief is – creëert WDP ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Deze combinatie van kortetermijnacties en langetermijnstrategieën versterkt onze positie in de markt.

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

⁴ Op het ogenblik van de publicatie van de resultaten over 2024.

⁵ WDP ontving hiervoor een break fee met volledige compensatie voor gederfde huurinkomsten tot aan eerste opzegdatum, alsook een tegemoetkoming voor geplande investeringen om het pand opnieuw verhuurklaar te maken tegen oplevering in 2026. Parallel is ook de commerciële herpositionering opgestart om een nieuwe huurder aan te trekken.

Onze grondposities in Europa

2,1 mio m²

Potentieel aan
verhuurbare oppervlakte

4,9 mio m²

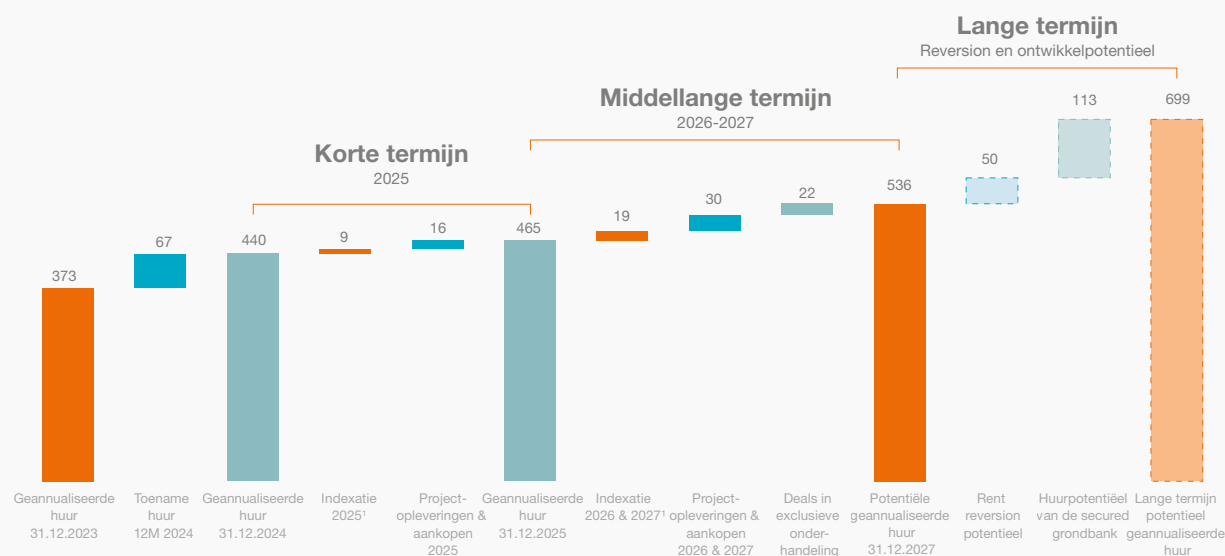
Totale grondoppervlakte

SUSTAINABLE GROWTH

29

JAARLIJKS HUURPOTENTIEEL ALS LEADING INDICATOR VOOR TOEKOMSTIGE WINSTGROEI^{1, 2}

De aanhoudende structurele positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedmarkt, bieden mogelijkheden om onze klanten verder te helpen met de uitbouw van kritieke infrastructuur. WDP ziet hiervoor potentieel zowel binnen de bestaande portefeuille als door investeringen in duurzame ontwikkelingen.



¹ Huurindexatieveronderstelling gebaseerd op de 5-jarige inflatieswap van 2% per jaareinde 2024.

² De informatie in deze grafiek is niet bedoeld als winstprognose of leidraad van welke aard dan ook en dient dan ook niet als zodanig te worden gelezen en is dus uitsluitend bedoeld voor illustratieve doeleinden. De grafiek toont de korte- en middellange termijnimpact van indexering op basis van economische voorspellingen en de impact van de gecommiteerde ontwikkelingspijplijn, het potentieel van deals in exclusieve onderhandeling en het theoretische potentieel van huurgroei en huur uit bebouwbare oppervlakte van niet-gecommiteerde projecten op de groundbank.

100%

CPI-gecoppelde huurovereenkomsten

+50 mio €

Reversionary potential

+11%

450.000 m² GLA

Projecten in uitvoering

1,1 mia €

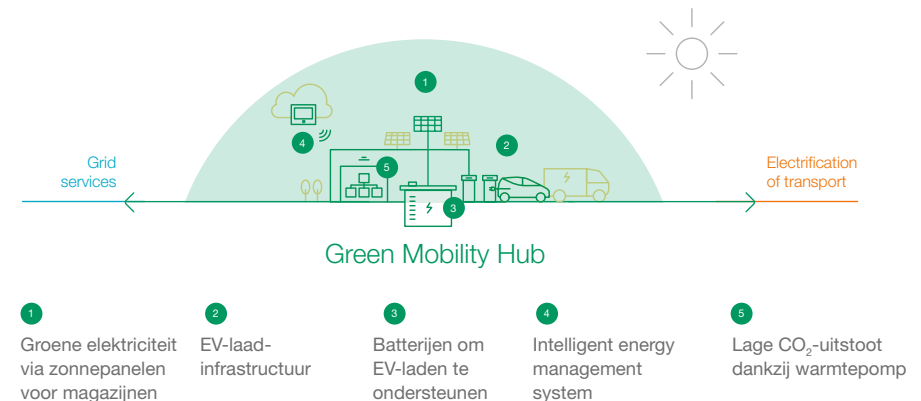
Investeringspijplijn in uitvoering

Investerings in energie

Op het einde van 2024 beschikt WDP over een totale capaciteit aan zonne-energie van 234 MWp, een toename van 52 MWp. Daarnaast is er per 31 december 2024 de installatie van een vermogen van 114 MWp in uitvoering. Dit is in lijn met de ambitie van een vermogen aan energie via zonnepanelen van 350 MWp tegen eind 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor op termijn oplopen tot 40 miljoen euro.¹ 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. WDP streeft voor deze investeringen naar een IRR van ~8%, gekoppeld aan een yield on cost van ~10-15%.

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

In België (Genk) zal WDP op een bestaande site investeren in een grootschalig front-of-meter batterijpark met vermogen van 60 MW (totale investering ingeschat op 65 miljoen euro) met streefdatum oplevering 2028. Parallel wordt de installatie van enkele kleinere batterijprojecten op andere locaties in de Belgische portefeuille uitgerold voor een vermogen van 25MW en energieopslagcapaciteit van 100MWh, goed voor een investering van ca 25 miljoen euro. WDP streeft hierbij naar een project IRR van 10-15%. Voor meer informatie rond deze energieprojecten en investeringen in de elektrificatie en decarbonisatie van het transport van onze klanten, zie hoofdstuk 4. *Future logistics*.



Meer dan een warehouse: het logistieke powerhouse

Inspelend op de verhoogde vraag naar investeringen die de elektrificatie van zijn klanten ondersteunen, vormt de on-site energieproductie de basis. Daarnaast zal WDP bijkomend inzetten op de infrastructuur die nodig is voor de decarbonisatie van het transport.

234 MWp
Totale capaciteit aan zonne-energie

350 MWp
AMBITIE 2025

~8 % IRR
Target IRR

¹ 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.

SUSTAINABLE GROWTH

HOOG-KWALITATIEVE VASTGOED- PORTEFEUILLE

Kwalitatieve en gediversifieerde vastgoedportefeuille

61 %

Eigen
ontwikkelingen

56 %

Green
certified

98 %

Bezettingsgraad

8 jaar

Gemiddelde leeftijd
van de portefeuille

Long-term value

100 %

CPI-gekoppelde
huurovereenkomsten

2,1 mio m² GLA

Ontwikkelpotentieel

11 %

Rent reversion
potentieel

450.000 m² GLA

Projecten in
uitvoering

Omvangrijke vastgoedportefeuille van circa 8 mia euro met regionale reikwijdte en schaalomvang verdeeld over ruim 8,1 miljoen m² GLA en circa 325 gebouwen.

“

WDP bouwt duurzame klantrelaties, wat zorgt voor een consistent hoge bezettingsgraad en een retentie van gemiddeld 90% over de afgelopen tien jaar.

SUSTAINABLE GROWTH

WDP'S NETWERK IN BELGIË EN LUXEMBURG

WDP heeft een unieke positie in België en Luxemburg, met een portefeuille van 2,5 miljard euro, verspreid over meer dan 2,5 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte. Deze strategisch gelegen locaties, verdeeld over 110 sites, bevinden zich langs essentiële kernassen. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van ruim 15%.

Macro statistieken België en Luxemburg

1,2 %
BBP Groei
2025E

5,6 %
Werkloosheids-
percentage 2024

18 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2024

2,9 %
Inflatie
2025E



32 %

van de totale fair value

Top 5 locaties in België en Luxemburg

	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Huurinkomsten 2024 (in miljoen euro)	Bouwjaar (laatste renovatie/uitbreiding)	WAULT (in jaren)	Bezettingsgraad 31.12.2024
Lokeren, Ambachtenstraat 2	68.282	5,7	2021	8	100%
Bornem, Oude sluisweg 32	108.905	5,0	2011	3	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	76.399	4,8	1994 (2001)	1	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	56.287	3,4	2008 (2015)	3	100%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6	64.081	2,6	2016 (2022)	7,9	100%

Marktsituatie 2024

0,9 miljoen m²
Take-up

0,5 miljoen m²
Nieuwe oppervlakte in aanbouw

5,0 %
Prime yield

4,4 %
Leegstandspercentage op de markt

75 €/m² pa
Prime Rent

SUSTAINABLE GROWTH

WDP'S NETWERK IN NEDERLAND

WDP bezet een bijzondere positie in Nederland met een portefeuille van 2,9 miljard euro, verdeeld over meer dan 2,9 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze strategisch gelegen locaties, verspreid over 114 plaatsen, liggen op de cruciale logistieke knooppunten. WDP heeft een marktaandeel van meer dan 6%.

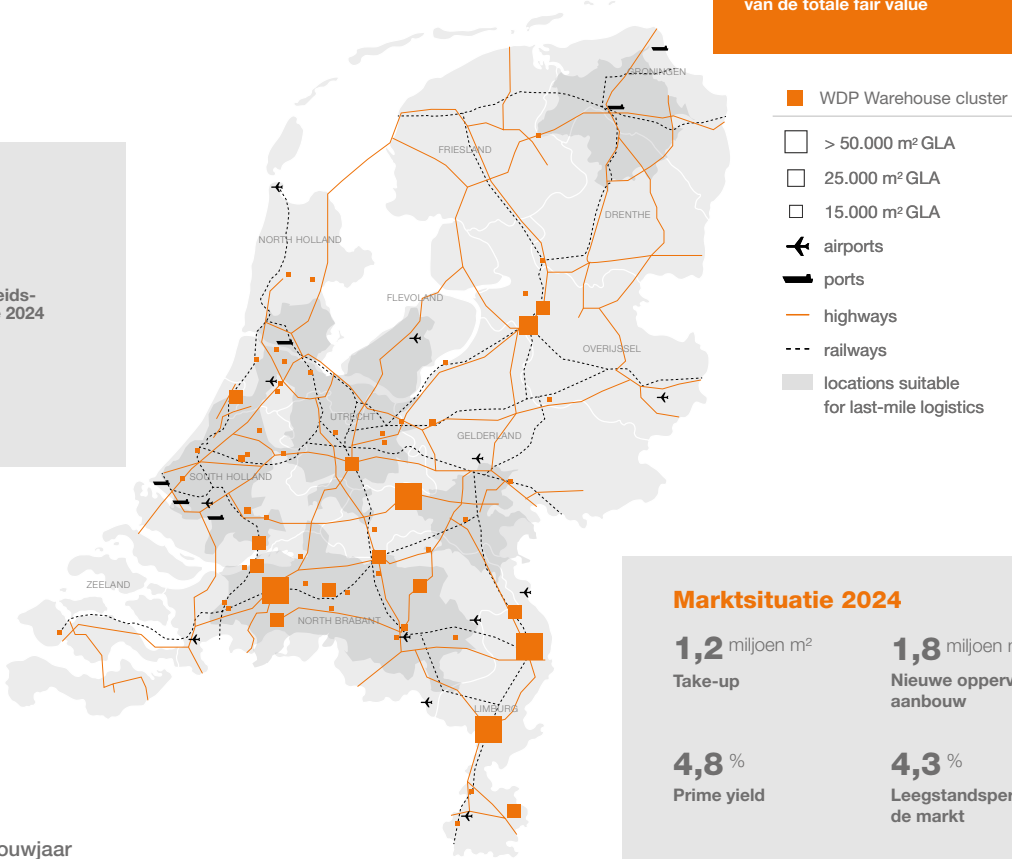
Macro statistieken
Nederland

1,6 %
BBP Groei
2025E

3,7 %
Werkloosheids-
percentage 2024

20 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2024

2,4 %
Inflatie
2025E



Marktsituatie 2024

1,2 miljoen m²
Take-up

1,8 miljoen m²
Nieuwe oppervlakte in
aanbouw

4,8 %
Prime yield

4,3 %
Leegstandspercentage op
de markt

110 % €/m² pa
Prime Rent

Top 5 locaties in Nederland

	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huurinkomsten 2024 (in miljoen euro)	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	WAULT (in jaren)	Bezettings- graad
Echt - Susteren, Fahrenheitweg 1	131.807	4,6	2014	5,4	100%
Veghel, Kempkens 2200, 2300, 2400, 2500	69.002	4,6	2022	9	100%
De Lier, Jogchem van der Houtweg 90	97.170	4,5	2023	29	100%
Breda, Heilaartstraat 263	98.019	3,9	2019 (2023)	9	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20-25	43.194	7,0	2009	6	100%

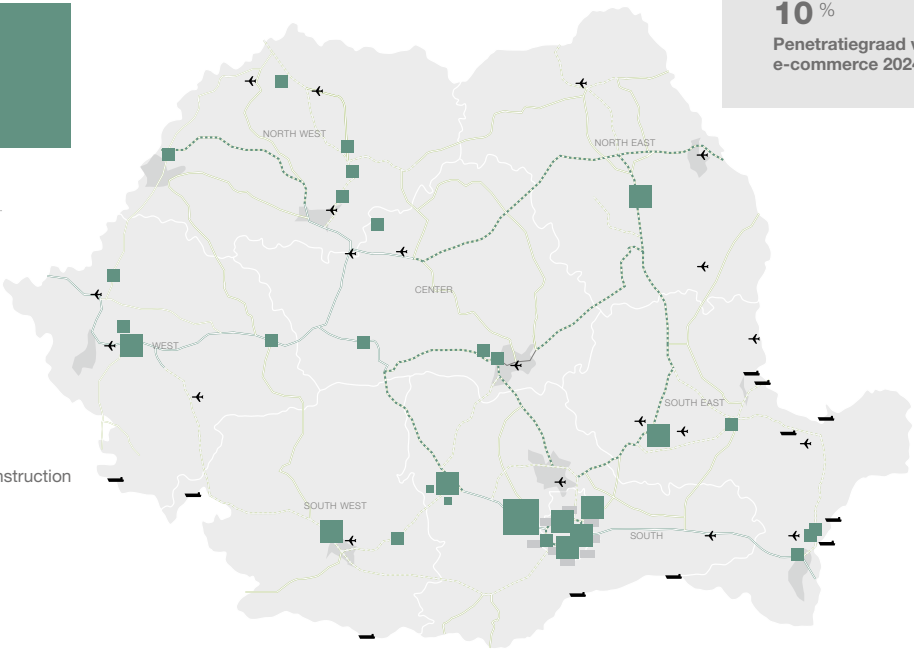
SUSTAINABLE GROWTH

WDP'S NETWERK IN ROEMENIË

WDP heeft een gediversifieerde verankering in Roemenië, met een portefeuille van 1,5 miljard euro, verspreid over meer dan 1,9 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze verhuurbare oppervlakte is verdeeld over 79 strategisch gelegen locaties. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van ruim 25%.

20 %
van de totale fair value

- WDP Warehouse cluster
- > 50.000 m² GLA
- 25.000 m² GLA
- 15.000 m² GLA
- airports
- ports
- European routes
- Existing highways
- Planned highways/in construction
- Expressways (planned)
- locations suitable for last-mile logistics



Macro statistieken Roemenië

2,5 %
BBP Groei
2025E

5,5 %
Werkloosheids-
percentage 2024

10 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2024

3,9 %
Inflatie
2025E

Marktsituatie 2024

0,5 miljoen m²
Take-up

0,4 miljoen m²
Nieuwe oppervlakte
in aanbouw

7,5 %
Prime yield

4,0 %
Leegstandspercen-
tage op de markt

57 €/m² pa
Prime Rent

Top 5 locaties in Roemenië

	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huurinkomsten 2024 (in miljoen euro)	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	WAULT (in jaren)	Bezettings- graad
Slatina (Olt), Draganesti 35A - Gebouw 1	88.896	5,0	2020 (2023)	10	100%
Sag 2 (Timis) CF 406546 - Gebouw 1	75.362	3,6	2021 (2022)	9	100%
Stefanestii de Jos 2 (Ilfov), Sinaia 50B - Gebouw 1	59.036	3,6	2020	6	100%
Almaj - Craiova (Dolj) - CF 37091 - Gebouw 1	58.027	3,2	2021	11	100%
Roman (Neamt), Magurei 2, Roman - Gebouw 1	68.052	3,0	2018 (2022)	11	100%

SUSTAINABLE GROWTH

WDP'S NETWERK IN FRANKRIJK EN DUITSLAND

WDP heeft een significante milestone in Frankrijk en Duitsland bereikt: de Franse portefeuille zal ruim verdubbelen naar 700 miljoen euro. Met de aanstelling van nieuwe Country Manager, François Le Levier ondersteund door een lokaal team vanuit een WDP-kantoor in Parijs, zet WDP in op de verdere groei in deze regio.

In Duitsland wist WDP verder stappen te zetten dankzij een sale & lease back transactie afgesloten met Fiege Group, een leidinggevende Europese logistieke dienstverlener in Noordrijn-Westfalen.

Macro statistieken Frankrijk

0,8 %
BBP Groei
2025E

7,4 %
Werkloosheids-
percentage 2024

12 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2024

1,9 %
Inflatie
2025E

Marktsituatie 2024

3,1 miljoen m²
Take-up

2,8 miljoen m²
Nieuwe oppervlakte
in aanbouw

4,9 %
Prime yield

5,4 %
Leegstandsper-
centage op de markt

84 €/m² pa
Prime rent

2 %

van de totale fair value

Macro statistieken Duitsland

0,7 %
BBP Groei
2025E

3,3 %
Werkloosheids-
percentage 2024

15 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2024

2,1 %
Inflatie
2025E

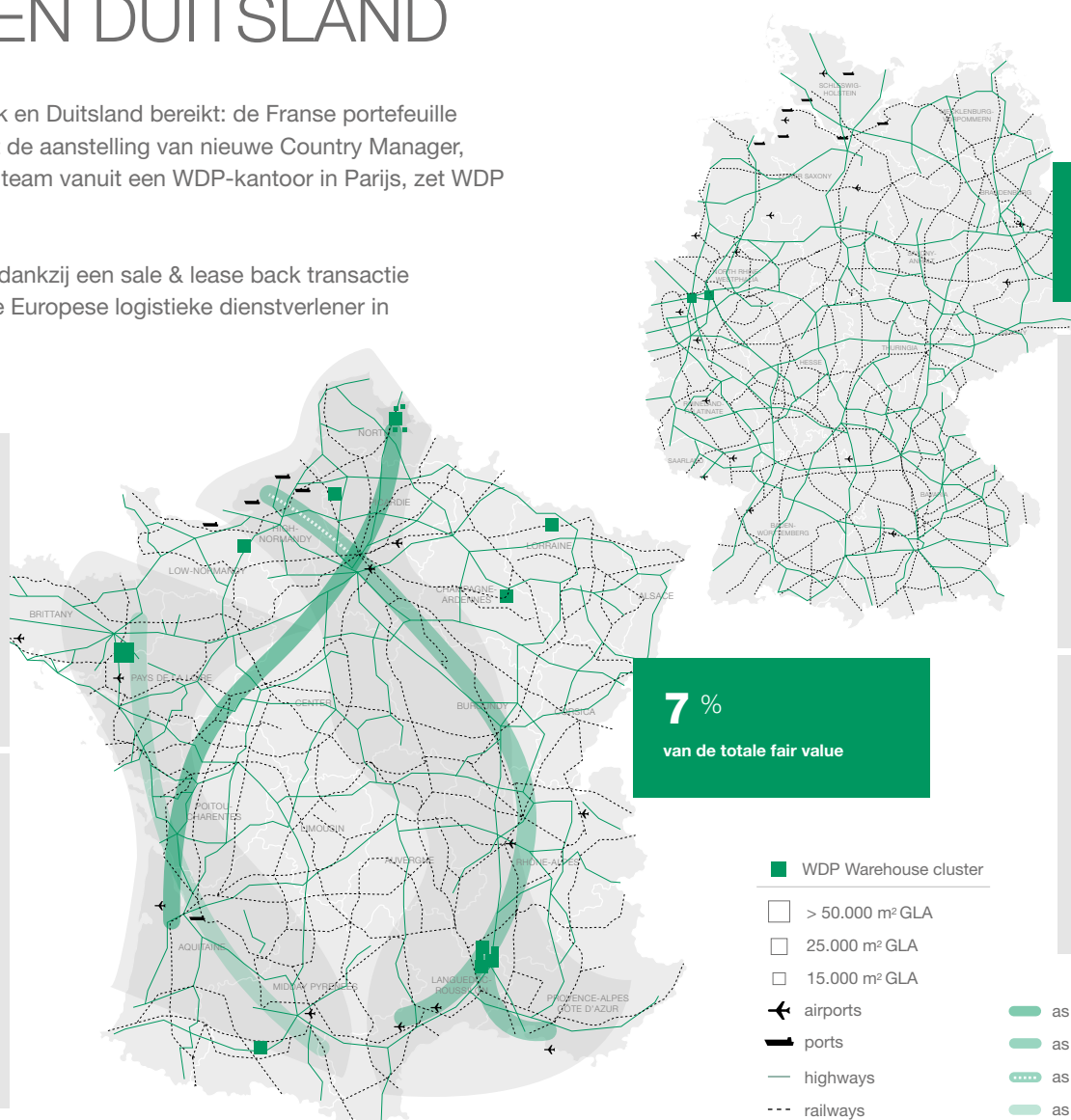
Marktsituatie 2024

4,9 miljoen m²
Take-up

122 €/m² pa
Prime rent

4,4 %
Prime yield

3,2 %
Leegstands-
percentage
op de markt



7 %

van de totale fair value

SUSTAINABLE GROWTH

UITSPLITSING VAN DE BESTAANDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

WDP biedt elk gebouwtype binnen de logistieke vastgoedklasse aan. Van opslag tot distributie: elk type warehouse wordt op maat ingericht naar de specifieke activiteiten van onze klanten. De robuuste en high-end bouw kwaliteit van onze gebouwen gaat hand in hand met duurzaamheid en flexibiliteit, waarbij prestaties gedurende de volledige levenscyclus centraal staan.

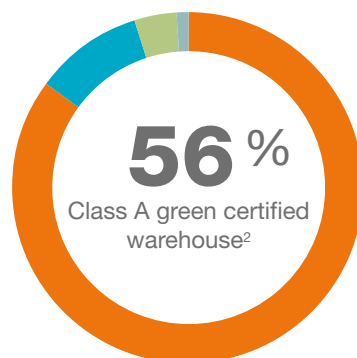
Uitsplitsing van de fair value in functie van ouderdom¹



- 43% 0 tot 5 jaar
- 25% 5 tot 10 jaar
- 13% 10 tot 15 jaar
- 11% 15 tot 20 jaar
- 8% Ouder dan 20 jaar

¹ Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

Uitsplitsing van de fair value per kwaliteitsopdeling van het pand



- 85% Class A warehouse
- 10% Class B warehouse
- 4% Class C warehouse
- 1% Other

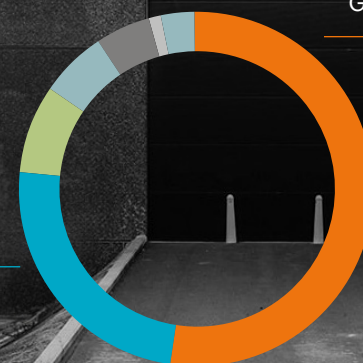
² Class A green certified warehouse betreft de class A BREEAM en de EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de bestaande WDP-vastgoedportefeuille.

55 %**Aandeel vastgoedportefeuille geschikt voor Urban Logistics**

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

56 %**Aandeel vastgoedportefeuille met duurzaamheidscertificaat**

Dit aandeel steeg in 2024 aanzienlijk: naar 56% in 2024 (tegenover 49% in 2023). WDP ligt op koers om het aandeel green certified warehouses in de totale portefeuille te laten groeien naar minimaal 75%.

52 %**General Warehouse****24 %****Big box/XXL**

- 52% General warehouse
- 24% Big box/XXL (> 50.000 m²)
- 8% Manufacturing
- 6% Cross-dock
- 5% High bay & Multiple floor
- 1% Future development
- 3% Other

SUSTAINABLE GROWTH

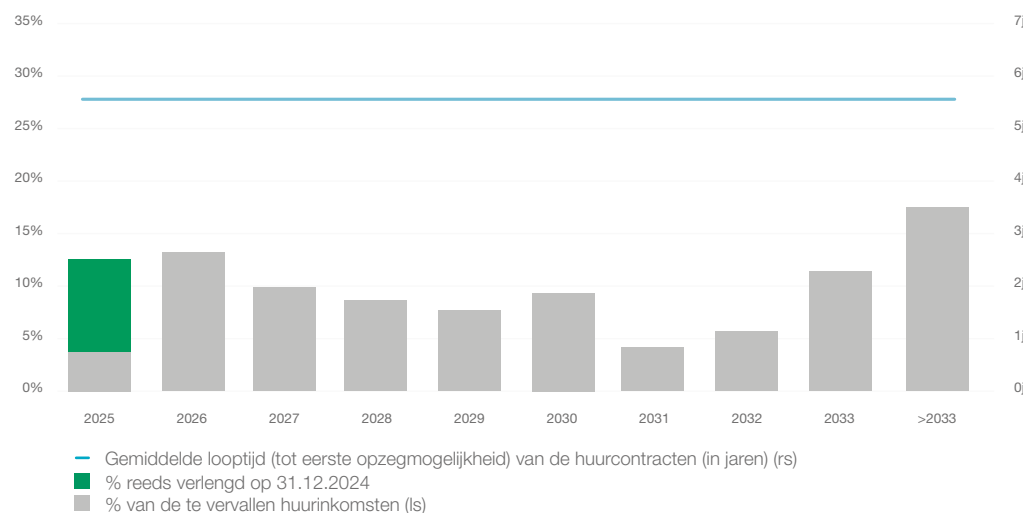
TOP 10 HUURDERS VERTEGEN- WOORDIGEN 24% VAN DE HUUR- INKOMSTEN



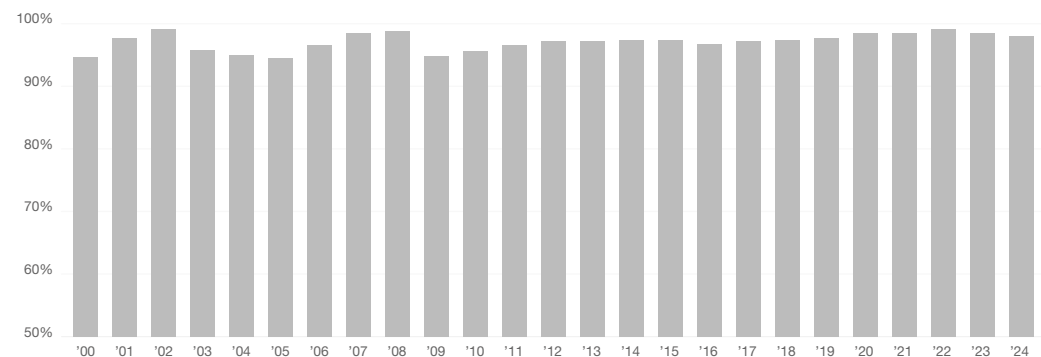
4,6%	Solar panels
3,4%	Kuehne + Nagel
3,0%	Ceva Logistics
3,0%	Profi
2,8%	Ahold Delhaize
2,5%	Greenyard
2,4%	Distrilog Group
2,2%	Pirelli
2,0%	Carrefour
1,7%	LIDL
1,5%	Action

Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)

In 2024 werd 88% van de 10% aflopende huurcontracten verlengd. Voor 2025 werd nu al 70% van de 13% aflopende huurcontracten verlengd. Doorgaans ligt dit percentage rond 50% bij de jaarstart, wat aantoont dat de retentiegraad of 'lease renewal rate' zich genormaliseerd heeft.



Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille



SUSTAINABLE GROWTH

HUURINKOMSTEN PER CATEGORIE VAN DE EINDGEBRUIKER



“

Onze warehouses bieden onderdak aan een ruim palet aan klantensectoren, met een gezonde mix tussen eindgebruikers en logistieke dienstverleners.



62 %
Eindgebruiker

38 %
3PL

Het aandeel e-commerce in de portefeuille van WDP (15%) stemt overeen met de penetratiegraad van e-commerce in de landen waarin WDP actief is.

SUSTAINABLE GROWTH

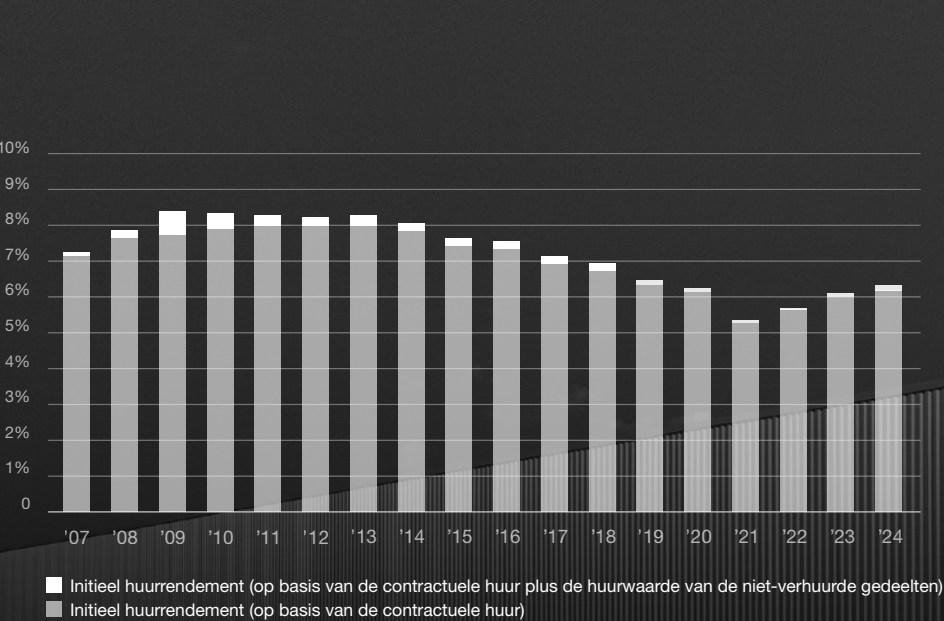
39

Fair value¹

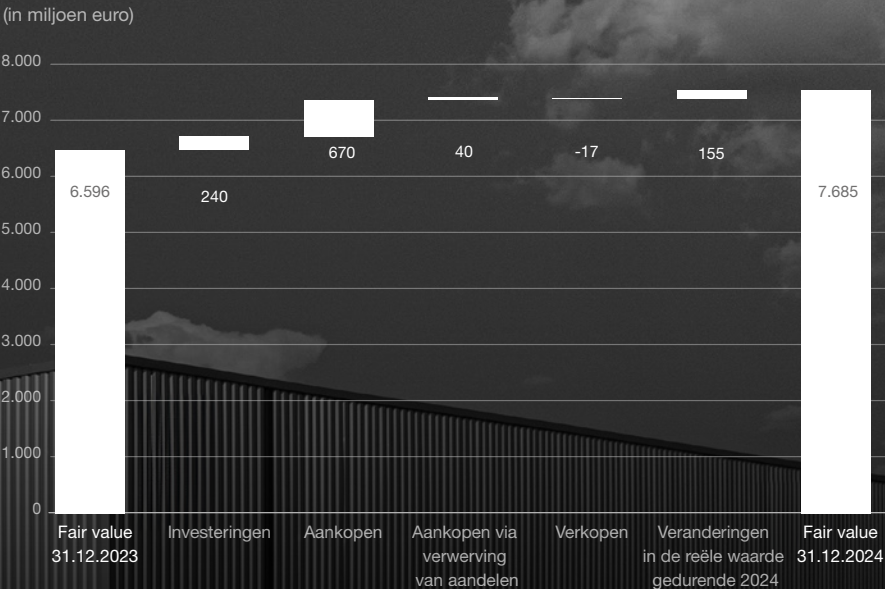
(in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	2.253	2.905	554	158	98	1.313	7.282
Projecten in uitvoering	97	43	3	0	0	52	196
Grondreserve	27	37	4	0	0	141	208
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	2.376	2.985	561	158	98	1.506	7.685

1 De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 10,6%, Frankrijk: 3,7%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,8% en Roemenië: 1,5%.

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



Mutatie van de vastgoedportefeuille gedurende 2024



SUSTAINABLE GROWTH

Statistieken portefeuille per land

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

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

2 Exclusief zonnepanelen.

3 Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

Bestemming op 31 december 2024

	Bebouwde oppervlakte (in m²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	7.042.828	426,3	60,5	87%
Kantoren bij magazijnen	506.202	50,9	100,6	10%
Diverse bestemmingen	388.657	12,1	31,2	2%
Totaal	7.937.687	489,4	61,7	100%

KRUISBESTUIVING VOOR INTERNATIONALE GROEI

Hoe maak je de supplychain soepeler, duurzamer en efficiënter? En hoe zorg je ervoor dat een crosscountry visie relevant blijft voor elke lokale markt?

Bij WDP draait logistiek vastgoed om méér dan stapelen en opslag. We ontwikkelen slimme hubs die de volledige keten van onze dagelijkse goederen optimaliseren met energie-efficiënte magazijnen, strategische locaties en innovatieve technologieën.

Drie experts in hun regio delen hoe zij WDP's internationale strategie lokaal vertalen en hoe kruisbestuiving bijdraagt tot de Europese expansie.

Doorbraak in Frankrijk

“Onze doorbraak in Frankrijk in 2024 was een mijlpaal”, begint Kristof De Witte, verantwoordelijk voor België, Luxemburg en – tot voor kort – Frankrijk. “Dankzij een aantal grote én strategische acquisities hebben we onze schaalgrootte daar verdubbeld. Denk maar aan twee multimodale, duurzame nieuwbouw logistieke platformen van topkwaliteit (Bollène en Puceul) én zes cross-dock warehouses voor efficiënte last mile-beleveringen op diverse locaties. Die groei opent perspectieven, zowel voor verdere uitbreiding als voor het samenstellen van een nieuw team in Parijs na de recente aanstelling van François Le Levier als Country Manager voor Frankrijk, met als doel om klanten lokaal en efficiënt te bedienen.”

Markt voor nieuwe ontwikkelingen blijft uitdagend

Wat nieuwe ontwikkelingen betreft, blijven de uitdagingen groot, en – m.u.v. Roemenië – quasi identiek over de landen heen. “Geschikte grond vinden wordt moeilijker, mobiliteit speelt een steeds grotere rol, het proces van vergunningsaanvragen vergt enorm veel geduld én de capaciteit van het elektriciteitsnet wordt op de proef gesteld. Anderzijds zijn de projecten van 2023 wél volop in uitvoering. Hetzij opgeleverd in 2024 zoals Gosselin in Schoten en Alfa Gomma in Asse, hetzij zo goed als klaar voor oplevering in 2025, zoals het farmagebouw voor Lonza in Bornem”, zo stelt Kristof.

Groei begint ook bij wat er al is

De Witte benadrukt dat groei niet stopt bij nieuwe vierkante meters. Bestaande klanten zijn cruciaal en het komt onze bezettingsgraad ten goede, al zeker in een markt die op korte termijn onderhevig is aan een tijdelijke conjuncturele afkoeling.

“Een mooi voorbeeld is de case van TD SYNEX (voorheen Tech Data) in Aalst, al meer dan twintig jaar onze klant. Dankzij een grondige renovatie en verduurzaming hebben we niet alleen de site toekomstbestendig gemaakt, maar ook een nieuwe huurovereenkomst van negen jaar voor 28.000 m² afgesloten, waardoor de samenwerking wordt verlengd.”

WDP was op dat vlak gelukkig altijd vooruitziend. Getuige bijvoorbeeld het concept voor een grootschalig batterijpark in Genk (Bosdel), bedoeld om de energiecapaciteit van het publieke netwerk te balanceren.

“

Onze doorbraak in Frankrijk in 2024 is een mijlpaal. Dankzij strategische acquisities hebben we onze schaalgrootte verdubbeld en bouwen we een lokaal team om klanten sneller en beter te servicen.

Kristof De Witte
Country Manager
België en Luxemburg

“

Verduurzaming is geen extraatje meer, maar een must. In 2024 voegden we 52 MWp aan zonnepanelen toe en startten nieuwe energie-opslagprojecten. Het zijn essentiële onderdelen van modern logistiek vastgoed.

Michiel Assink
COO en voorheen Country Manager
Nederland en Duitsland

Verduurzaming als driver van de strategie

Volgens Michiel Assink, COO en voorheen Country Manager Nederland en Duitsland, is verduurzaming geen extraatje, maar een must. "In 2024 voegden we 52 MWp aan zonnepanelen toe aan onze portefeuille en startten we nieuwe energie-opslagprojecten. Dit zijn geen nice-to-haves, maar essentiële onderdelen van modern logistiek vastgoed."

Daarnaast vraagt de maatschappelijke discussie rond de 'verdozing van het landschap' om bewuste keuzes. "We hebben daar oren naar en nemen onze verantwoordelijkheid. Onze gebouwen worden niet alleen architectonisch aantrekkelijk en energieneutraal ontworpen, maar voegen ook economische waarde toe via werkgelegenheid en lokale samenwerking", zegt Assink. "Zo bedienen we niet alleen onze klanten, maar dragen we ook duurzaam bij aan de regio waarin we actief zijn."

In Duitsland zet WDP eveneens strategische stappen. "Met de acquisitie van een gloednieuwe pharma hub van 61.000 m² in Zülpich hebben we een complex project afgerond", vertelt Assink. "Daarnaast werken we in Nederland aan diverse herontwikkelingsprojecten. Dit sluit aan bij onze ambitie om duurzaamheidskeurmerken, zoals BREEAM, snel te behalen. En het weerspiegelt precies wat we bedoelen met 'Effective': keuzes maken die passen bij onze langetermijnvisie én die tegelijkertijd rendement opleveren."

Roemenië, groei door nearshoring

Roemenië speelt een sleutelrol in WDP's Europese strategie. Gijs Klomp, verantwoordelijk voor business development, ziet 2024 als een jaar van grote stappen. "We hebben onze portefeuille uitgebreid met een stedelijk logistieke cluster in Boekarest (110.000 m²), de acquisitie van drie bestaande projecten (135.000 m²) in Boekarest, Constanta, en Targu Mures én een strategische landbank van ongeveer 300.000 m² in Constanta. Daarnaast leverden we qua ontwikkelingen bijna 90.000 m² op voor zowel bestaande (Pirelli, Taparo en Trico) als nieuwe klanten (Erkurt). En er zit meer in de pipeline."

“

We ontwikkelen
precies wat de
klant nodig heeft.

Gijs Klomp
verantwoordelijk
voor business
development
in Roemenië



Volgens Klomp heeft Roemenië een unieke markt. "De maakindustrie groeit hier snel, zowel direct (fabrieken) als indirect (logistiek voor fabrieken). Nearshoring is hier een belangrijke trend: bedrijven willen dicht bij hun afzetmarkten produceren vanwege geopolitieke spanningen en supplychain-risico's. Dit creëert een sterke vraag naar gecombineerde productie- en logistieke faciliteiten. Bovendien is de markt van logistiek vastgoed in Roemenië nog volop in ontwikkeling. Onze flexibiliteit en hoge standaarden maken dat wij precies leveren wat klanten nodig hebben, waar ze het nodig hebben."

Ook al zou duurzaamheid niet overal op dezelfde manier of even hoog op de agenda staan, WDP past consequent overal dezelfde strenge standaarden toe. "Onze gebouwen voldoen aan dezelfde normen als elders in Europa, zodat we niet alleen vooruitlopen op toekomstige vereisten, maar ook onze klanten ondersteunen in hun duurzame transitie. Als investeerder-eigenaar hebben we er alle belang bij om langdurige waarde te creëren en te waarborgen dat onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig blijft," benadrukt hij nog.

Crosscountry samenwerking als troef

WDP's kracht ligt in kruisbestuiving. "We werken als één team, over regio's heen, en leren van elkaars ervaringen," zo vat Michiel Assink het treffend samen.

"Wat in België werkt voor renovaties, passen we toe in Roemenië. En andersom leren we van hun ervaring met nearshoring," zegt Assink.

De Witte vult aan: "Door kennis te delen, bedienen we klanten beter en versterken we ons team. Elke dag brengt nieuwe uitdagingen en kansen."

Klomp benadrukt de internationale aantrekkingskracht: "Hoewel elke regio zijn eigen dynamiek heeft, maakt onze gezamenlijke klantgerichte aanpak WDP tot een aantrekkelijke en sterke partner voor bedrijven met multinationale activiteiten."



WDP is een bedrijf in beweging. We groeien, leren en innoveren continu om de beste logistieke oplossingen te bieden.

Wat drijft de collega's dagelijks?

Voor Kristof De Witte is het vooral de veelzijdigheid van het werk. "De ene dag werk ik aan een strategische acquisitie, de andere aan de verduurzaming van een bestaand gebouw. Die diversiteit houdt me scherp en gedreven." Michiel Assink benadrukt het belang van teamwork. "Met gedreven mensen aan uitdagende projecten werken, maakt het werk niet alleen leuk, het is betekenisvol én geeft energie." Voor Gijs Klomp is het directe klantcontact het meest inspirerend. "We ontwikkelen vastgoed dat écht impact maakt en perfect aansluit op de processen van onze klanten."

Waarom 'kiezen' klanten voor WDP?

De unieke combinatie van regionale flexibiliteit en crosscountry samenwerking maakt WDP een betrouwbare partner. Kristof brengt de klantkeuze voor WDP terug naar de kern: "Innovatief en klantgericht. Ons succes is gebouwd op sterke relaties en een toekomstgerichte visie."

Michiel benadrukt WDP's aanpassingsvermogen. "Flexibiliteit. We passen ons snel aan en bieden oplossingen op maat. Dat maakt ons betrouwbaar en relevant."

Gijs wijst op het groeipotentieel. "In Roemenië en andere opkomende markten liggen nog veel kansen. Ons model is bewezen, het kan overal werken, en we zijn klaar om mee te bewegen met de behoeften van onze klanten."

Met zijn responsieve en effectieve strategie, bewijst WDP dat het klaar is voor de uitdagingen van morgen.

FUTURE LOGISTICS



WDP ENERGY. Energy as a business

234 MWp

Renewable energy capacity
+52 MWp Solar panel capacity
159.086 MWh Geproduceerde energie
30.055 T CO₂e Vermijding door het gebruik van lokale groene elektriciteit

350 MWp

AMBITIE 2027 ○

100 %

WDP electricity procurement green¹

100%

AMBITIE behouden in 2025 en nadien ●

79 %

Energy monitoring system coverage²

100%

AMBITIE 2025 ○

76 %

Led lighting in our entire portfolio²

100%

AMBITIE 2030 ○



WDP DECARB+. Reducing our environmental footprint
(in kg CO₂e/m²)

1 (stabiel j/j)

GHG emissies
Scope 1 & 2
Corporate offices

10 (stabiel j/j)

GHG emissies
Scope 3 leased assets
(downstream)

3.459 (-15% j/j)

GHG emissies
Scope 1 & 2 Car park per employee with company car

307 (+ 21% j/j)

GHG emissies
Scope 3 capital goods (upstream) developments

Net-zero

AMBITIE 2025 ○

Net-zero

AMBITIE 2040 ○

Net-zero

AMBITIE 2030 ○

Net-zero

AMBITIE 2050 ○

1 Dit is de elektriciteit die door WDP wordt aangekocht en door de klant wordt verbruikt. Wij streven proactief naar meer groene energieaankopen door onze klanten.

2 Coverage voor relevante panden.

● Accomplished ○ On track

Onze ‘warehouses with brains’ zijn een onmisbare schakel in de supplychain van onze klanten. De hoogwaardige en toekomstgerichte, logistieke infrastructuur die wij hun bieden, faciliteert en optimaliseert de activiteiten van onze klanten en garandeert aan hen kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit.

Materiële
duurzaamheidsthema's

Klimaatadaptatie
Energie-efficiëntie
Broeikasgasemissies
Landgebruik

Ons antwoord op deze
belangrijkste risico's

Klimaattransitie
Supplychain
Daling van de reële waarde
Leegstandrisico's
Ruimtelijke ordening



FUTURE LOGISTICS

GREEN MOBILITY HUB

WDP's antwoord op de acceleratie in elektrificatie en decarbonisatie van transport: charging hubs die het energieprofiel van de klant optimaliseren door een uitgekiende combinatie van on-site energy generation door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen.

2x600 kWh

Laadinfrastructuur

Barry Callebaut

Uitdaging voor onze klant: constant gebruik van elektrische vrachtwagens met minimale tijd om op te laden. WDP's geïntegreerde energie-oplossing: innovatieve planning en de installatie van laadstations met hoge capaciteit, waardoor ononderbroken 24/7 operaties gegarandeerd zijn.

2x50 kWh

Laadinfrastructuur

X20

Uitdaging voor onze klant: verduurzamen van hun transport, maar met een snel en efficiënt systeem dat nachtelijk laden toestaat om tijdig aan de volgende rit te kunnen starten. WDP's geïntegreerde energie-oplossing: investering in laadinfrastructuur en inzet van WDP's interne knowhow en expertise op het gebied van vlootelektrificatie, onder meer met de Total Cost of Ownership (TCO) tool.

Batterijpark Genk Bosdel – BE

Een Front of the Meter (FTM) Battery Energy Storage System (BESS) zal mee 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. WDP staat in voor de realisatie van het project en de investering en zal samenwerken met een gespecialiseerde partner voor de uitbating. Het project zou operationeel moeten zijn tegen 2028 (afhankelijk van de aansluiting op het hoogspanningsnet).

Locatie: site nabij het Albertkanaal, waar WDP ook een Europees DC voor verbruiker Rust-Oleum ontwikkelt

Vermogen: 60 MW
Energieopslagcapaciteit: tot 240 MWh
Investering: 65 miljoen euro

► Lees meer in 8. *Duurzaamheidsverklaring*



FUTURE LOGISTICS



Het opschalen van hernieuwbare elektriciteitsproductie is onontbeerlijk voor de realisatie van onze geïntegreerde energie-oplossingen: smart grids, batterijen en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen om zo de energieconsumptie en -productie te matchen en te optimaliseren.

100 %

WDP electricity procurement green¹

AMBITIE
behouden in 2025 en nadien



► Lees meer in 8. Duurzaamheidsverklaring

¹ Dit is de elektriciteit die door WDP wordt aangekocht en door de klant wordt verbruikt. Wij streven proactief naar meer groene energieaankopen door onze klanten.

Green electricity production

In de loop van 2024 werd bijkomend 52 MWp gerealiseerd waardoor we per jaareinde over een totale capaciteit aan zonne-energie beschikken van 234 MWp. Ondanks de verhoogde complexiteit en doorlooptijd van deze projecten, ambiëren we binnen de context van ons groeiplan #BLEND2027 een capaciteit van 350 MWp tegen 2027. Zo dragen we bij aan de decarbonisatie van de volledige warehouse site en het energieverbruik van de klant (scope 3 downstream).

234 MWp

totale capaciteit

235

PV installaties

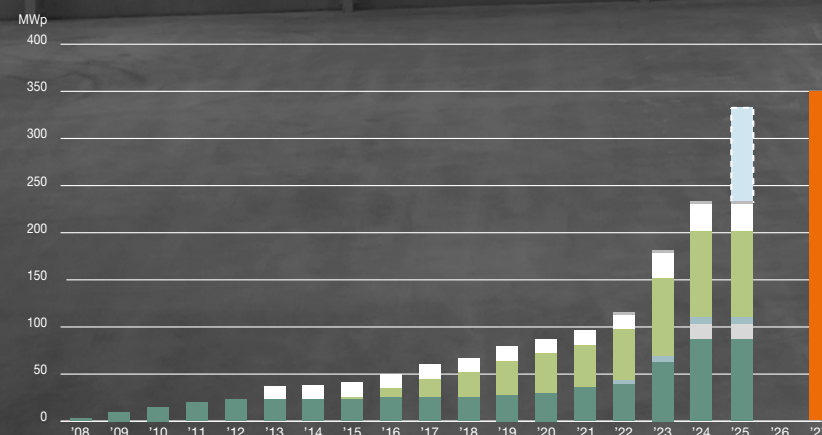
98 MWp

in uitvoering

61

PV installaties

Productiecapaciteit PV-installaties



BE LU RO Projects in progress
FR NL DE Target 2027

FUTURE LOGISTICS



WDP is ervan overtuigd dat we ook in de verduurzaming van de gebouwen en sites meer kunnen bereiken door oplossingsgericht mee te denken met de klant, rekening houdend met diens operationele activiteiten.

Uiteraard erkent WDP het effect van zijn bouwactiviteiten op het milieu en prioriteert dan ook op een aanzienlijke vermindering van zijn uitstoot van broeikasgassen. De track DECARB+ uit ons Climate Action Plan zet in op verschillende dimensies die onze environmental footprint mee bepalen: landgebruik, materiaalgebruik, resilience van onze gebouwen, energieverbruik, biodiversiteit, luchtvervuiling, watervervuiling, grondvervuiling.



Green Certified Buildings

We zetten in op een sustainable certificering van onze gebouwen, meer bepaald via de BREEAM en EDGE certificaten. Ondanks een zeer tijds- en kapitaalintensief proces voor onze interne (property management) teams hebben we in 2024 78 bijkomende panden gecertificeerd.

56 %

Green Certified Assets

75 %

AMBITIE 2025

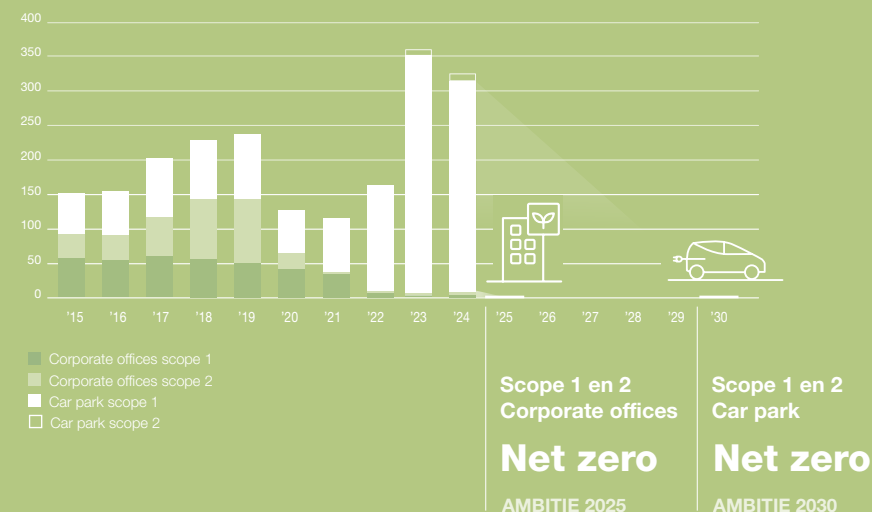
WDP Corporate emissions

WDP engageert zich om de scope 1 en scope 2 emissies te reduceren met 42% tegen 2030 in vergelijking met het referentiejaar 2020. De net-zero doelstellingen werden door SBTi gevalideerd en goedgekeurd in april 2022.²

► Lees meer in 8. *Duurzaamheidsverklaring*

Total Scope 1 en 2 emissies

(T CO₂e market-based)



² In deze validatieprocedure – geldig op moment van aanmelding door WDP in april 2022 – aanziet SBTi WDP als een kleine of middelgrote onderneming (<500 werknemers), waardoor in eerste instantie enkel de scope 1 en 2 near-term doelstellingen werden gevalideerd en een engagement wordt gevraagd op het meten en reduceren van scope 3 emissies. Het Climate Action Plan omvat ook een net zero-doelstelling voor scope 3, eveneens gedefinieerd in lijn met deze Science Based Targets.

FUTURE LOGISTICS

WDP DECARB+

BIODIVERSITY

Door biodiversiteit te integreren in de ontwikkeling van onze vastgoedprojecten, dragen we bij aan een gezonde en veerkrachtige omgeving, wat niet alleen de natuur ten goede komt, maar ook de leefkwaliteit van de gebruikers van onze gebouwen verbetert.



Biodiversity and Deforestation Commitment

WDP neemt een duidelijk commitment op vlak van biodiversiteit in haar [Biodiversity & Deforestation Policy](#). Bij de ontwikkeling van projecten en renovaties wordt de lokale wetgeving en regelgeving nageleefd. Op het vlak van biodiversiteit zijn deze gebaseerd op de EU-richtlijnen, zoals de Habitatrichtlijn en de LULCF-richtlijn. Bovendien werkt WDP nauw samen met landschapsarchitecten, aannemers, ecologen en biodiversiteitsexperts tijdens het vergunningsproces, het ontwerp en de bouwfase van een magazijn.

Breda, Prinsenhil Logistics Park – NL

Van bij aanvang van de ontwikkeling was er grote aandacht voor de biodiversiteit op deze site. De aanplanting rondom het gebouw, oog voor waterinsijpeling in plaats van volledige verharding en natuurlijke beschutting voor vogels en dieren, bevorderen de lokale biodiversiteit en dragen bij tot het behoud en voortplanting van bedreigde diersoorten. Door te kiezen voor planten die van nature in de omgeving voorkomen, wordt de lokale ecologie ondersteund en worden de negatieve effecten van invasieve soorten voorkomen.



FUTURE LOGISTICS

WDP DECARB+

BROWNFIELDPROJECTEN

WDP blaast nieuw leven in oudere onderbenutte locaties. Brownfield-ontwikkelingen komen tegemoet aan de schaarste in de vrije ruimte.

Naast het herontwikkelen van dergelijke sites tot moderne nieuwbouwmagazijnen met nieuwe, duurzame technologieën, impliceert een dergelijk project ook vaak sanering van de (vroegere) vervuilde locatie. Op die manier wordt de environmental voetafdruk van de site verkleind en wordt ook bijgedragen tot de gezondheid van de werknemer die het pand in gebruik zal nemen en van de omgeving errond.



Willebroek, Brownfieldlaan – BE

Acquisitie van een cluster bestaande uit een te ontwikkelen brownfieldsite met een totale oppervlakte van circa 48.000 m² en drie voor lange termijn verhuurde gebouwen van samen ruim 10.600 m².

Deze site maakt deel uit van de logistieke hotspot Willebroek-Noord met toegang tot en met uitstekende zichtlocatie langs de A12-autosnelweg Brussel-Antwerpen. Na sanering zal het braakliggende perceel worden omgevormd naar een high-end duurzame logistieke locatie, waarbij WDP's leadership inzake expertise, complexiteit van transacties, partnership met diverse stakeholders en client-centricity het verschil zullen maken.

73.024 m²brownfieldprojecten
in uitvoering

16 %

van alle projecten in
uitvoering

FUTURE LOGISTICS

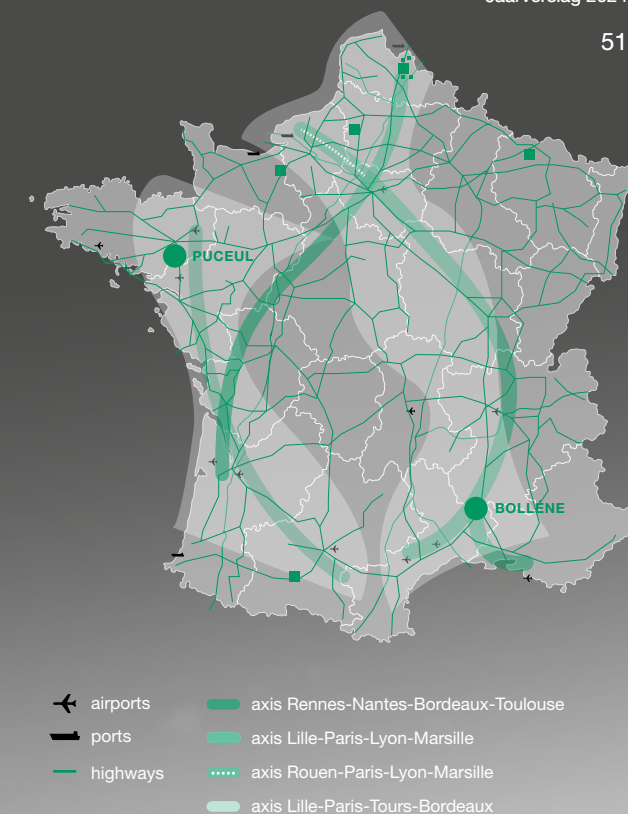
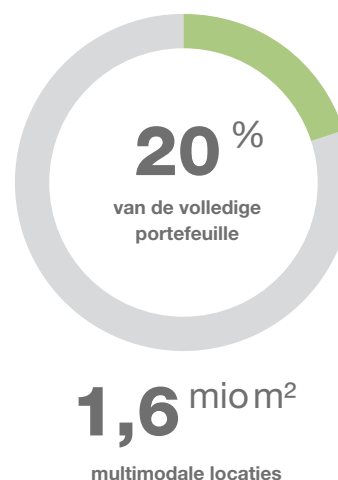
WDP DECARB+

MULTIMODALITEIT

WDP ziet multimodaliteit als dé toekomst van logistiek. Daarom plant WDP zijn opslagruimtes strategisch in op locaties die knooppunten voor weg-, spoor-, water- en luchtverkeer zijn of kunnen worden.

Zo ontstaan logistieke hubs die meerwaarde kunnen creëren door synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens en publieke diensten. Ze maken slimme oplossingen mogelijk, zoals bundeling van goederenstromen of agrologistiek, én bieden opportuniteit voor de creatie van toekomstige energiecommunities.

In 2024 verdubbelde WDP zijn portefeuille in Frankrijk met de acquisitie van twee hoogwaardige, multimodale logistieke sites: Bollène en Puceul. Deze duurzame nieuwbouwplatformen liggen langs de belangrijkste distributie-corridors in Frankrijk, La Dorsale en L'Arc Atlantique.



Bollène, La Dorsale – FR

- Strategische ligging aan de A7-corridor Lyon-Marseille, met toegang tot haven- en spoorverbinding. Onderdeel van de Noord-Zuid-corridor La Dorsale met directe verbinding naar de Benelux, Duitsland, Spanje en Italië.
- 3 Class A XXL-warehouses van 190.000 m² en 76.000 m² voor bijkomende ontwikkeling.
- BREEAM in-use Excellent, uitgerust met zonnepanelen.

Puceul, Arc Atlantique – FR

- Strategische ligging langs de Arc Atlantique-corridor, met uitstekende bereikbaarheid naar West-Frankrijk en verbindingen richting Parijs en Bordeaux. Nabij de haven van Saint-Nazaire en een spoorverbinding.
- Nieuwbouw distributiecentrum van 38.000 m².
- BREEAM in-use Very Good, uitgerust met zonnepanelen.

► Lees meer



VITALLY ENGAGED

#WeEducate

18.907 €

Ondersteuning aan opleidingsprogramma's die aansluiten bij de visie van WDP.

490 uren

voor 125 studenten

AMBITIE 2024 ●

Ondersteuning en begeleiding aan minstens 100 studenten

AMBITIE 2025

#WeAre Conscious

79 %

Bijdrage aan duurzaam operationeel management ten aanzien van onze klanten door inzage in het energieverbruik via deze monitoring tool voor nutsvoorzieningen.

AMBITIE 2024 ○

100% coverage energy monitoring system

AMBITIE 2025

#WeCare

247.000 €

Financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen, inclusief financieel gunstige voorwaarden voor MaatWERKbedrijf BWB. Zo ondersteunt WDP dit bedrijf dat werkgelegenheid biedt aan personen met een beperking.

AMBITIE 2024 ●

Min. 100.000 euro per jaar aan financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen

AMBITIE 2025

8,6 /10

Employee satisfaction & engagement

Tevredenheidsscore

AMBITIE 2024 ●

ESG-doelstellingen

Elke medewerker heeft minstens 1 ESG-doelstelling binnen de individuele prestatiedoelstellingen.

AMBITIE 2024 ●

HRhub

Implementatie van laatste module in de digitalisering van de HR-processen waarbij het on- en offboardingproces wordt geïntegreerd. Verdere optimalisatie van de HRHub.

AMBITIE 2025

HSES

Jaarlijkse audit voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP

AMBITIE 2025

Psychosociale risicoanalyse
Jaarlijkse meting en opvolging van actieplan

AMBITIE 2025

● Accomplished ○ On track

#TeamWDP is de drijvende kracht van onze waardecreatie. We zetten dan ook actief in op het welzijn, de veiligheid en de ontwikkeling van onze medewerkers. We streven naar een positieve impact van onze activiteiten op de directe omgeving en dragen bij aan de noden van de lokale gemeenschappen.

Ons antwoord op deze belangrijkste risico's
Supplychain



EEN AANTREKKELIJKE WERKGEVER

Uit de #TeamWDP
tevredenheidsenquête

8,6/10

Totale gemiddelde tevredenheidsscore

Resultaten in lijn over de verschillende regio's

Response-ratio: 92%

Basis voor actieplan

Jaarlijkse meting in maand mei

Medewerkersbevraging door
Great Place To Work® via Trust Index:

- ◆ geloofwaardigheid
- ◆ eerlijkheid
- ◆ respect
- ◆ trots
- ◆ kameraadschap

AMBITIE 2025

Stijging of behoud van de gemiddelde
tevredenheidsscore van #TeamWDP



Great Place To Work

WDP werd in 2024 Great Place To Work®-gecertificeerd. Great Place To Work® is de wereldwijde autoriteit als het gaat om de cultuur op de werkplek. Via een anoniem medewerkersonderzoek wordt gepeild naar ervaringen van de medewerkers, hoe zij de werkplek ervaren, wordt het vertrouwen en de aanmoediging gemeten om zich zowel persoonlijk als professioneel te ontplooiën. Via deze inzichten kan WDP verder verbeteren en strategische bedrijfsbeslissingen nemen in lijn met de wereldwijde standaarden voor geweldige werkplekken. De inzichten die we verkrijgen uit de Great Place to Work® beoordeling geven ons tastbare hulpmiddelen om onze organisatiecultuur te verbeteren en onze mensen te inspireren hun ware potentieel te bereiken.



#TEAMWDP

Als groeiende organisatie moet het juiste talent worden aangetrokken en geïntegreerd zijn binnen het bedrijf en zijn bedrijfscultuur. Alleen zo wordt de toekomstbestendigheid van WDP Groep gegarandeerd, de weerbaarheid van de onderneming verhoogd en groei continu gefaciliteerd. #TeamWDP werd in de loop van 2024 uitgebreid met 11 nieuwe medewerkers – een stijging van het personeelsbestand met +9%.

#TeamWDP

(incl. Managementcomité)

#128

Medewerkers

Gender

● Man 54% ● Vrouw 46%

Nieuw talent

#11

Gemiddelde
doorlooptijd vacatures

2,4 mnd

7.000 euro gemiddelde rekruteringskost

15% van de vacatures werd intern ingevuld

Gender

● Man 54% ● Vrouw 46%

Peter- en meterschap

100%

Regio

WDP BE 6
WDP NL 1
WDP RO 4
WDP DE 0

Leeftijd

● <30 jaar 18% ● 30-39 jaar 28%
● 40-49 jaar 18% ● 50+ jaar 36%

Medewerkers on the move

#6

Total employee turnover

4,9%

Voluntary employee turnover

1,6%

Gender

● Man 100% ● Vrouw 0%

Redenen van verloop

Ontslag 4
Kozen zelf voor een nieuwe uitdaging 2

Regio

WDP BE 3
WDP NL 2
WDP RO 1
WDP DE 0

Leeftijd

● <30 jaar 0% ● 30-39 jaar 50%
● 40-49 jaar 34% ● 50+ jaar 16%

VITALLY ENGAGED

ONTWIKKELING EN WELZIJN VAN ONZE MEDEWERKERS



WDP Academy

Tijdens deze dag verwelkomden we onze nieuwe collega's uit de verschillende landen om de kern van WDP's activiteiten te verkennen. In de voormiddag doken we in de wereld van logistiek vastgoed met een boeiende introductie en ontdekten we de essentie van WDP's DNA door interessante sessies van de verschillende departementen. In de namiddag schakelden we over van theorie naar praktijk en gingen we op pad om onze indrukwekkende magazijnen te verkennen.

[▶ Lees meer](#)

1.005 €
opleidingsgeld per FTE
(100% coverage)

28 uren
opleiding gemiddeld
per FTE (100% coverage)

+7 uren
opleiding gemiddeld
per FTE (i/j)

Type opleidingen

Real Estate	581u
General	290u
IT/Cyber	1.588u
Soft skills	779u
Technical	30u
Legal	73u
HSES	111u
Finance	75u

HRHUB LMS

In 2024 werd in onze online HRHub tool de module Learning Management System opgezet. Alle interne trainingcontent wordt hier gecentraliseerd. Via dit platform is er eveneens toegang tot een externe learning-provider met up to date trainingmateriaal in verschillende expertisedomeinen. Op deze manier kunnen medewerkers hun vaardigheden optimaliseren en hun loopbaan doen groeien. In 2025 zal het onboarding-training programma in de LMS geïntegreerd worden.

HSES

- ◆ aandacht voor ergonomie: organisatie van infosessies, aankoop van ergonomisch bureaumateriaal, volledige aanpassing kantoor in Nederland naar de nieuwste normen van ergonomie en werkplekbeleving.
- ◆ aandacht voor mentaal welzijn: organisatie van workshops, aanbod tot individuele coaching, psychosociale risicoanalyse.

VITALLY ENGAGED

INTERNATIONAL TEAMDAY 2024

WDP's 25ste verjaardag als beursgenoteerd logistiek vastgoedbedrijf was dit jaar het perfecte thema voor de jaarlijkse internationale teamdag.

We organiseerden een driedaags teamevenement in Barcelona met alle medewerkers uit de verschillende landen om onze prestaties te vieren en de teamspirit van #TeamWDP te omarmen. Naast tijd voor ontspanning en teambuilding, werd ook ruimte gemaakt voor actieve workshops waarin crosscountry topics werden besproken om zo de alignment binnen de groep te bestendigen en team engagement vanuit alle teams te faciliteren.

[► Lees meer](#)**129**

Deelnemers

4Deelnemende
landen**10**Workshops over
crosscountry topics

VITALLY ENGAGED

#WEMAKEADIFFERENCE

WDP hanteert een bedrijfsgetrouwe corporate citizenship strategie – [#WeMakeADifference](#), die streeft naar een langetermijnpact en gestoeld is op drie pijlers: [#WeCare](#), [#WeAreConscious](#) en [#WeEducate](#).



#WeCare

Door financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen te bieden, versterken we onze band met de lokale gemeenschappen en profileren we onszelf als een betrouwbare partner en onderneming. #TeamWDP wist in 2024 20.000 euro in te zamelen voor Pirlwiet vzw en speelgoed en snoepgoed te doneren aan het lokale project Sint voor ieder1. WDP biedt ook financieel gunstige voorwaarden voor MaatWERKbedrijf BWB. Zo ondersteunt WDP dit bedrijf dat werkgelegenheid biedt aan personen met een beperking.

#WeEducate

We steunen jonge studenten en nieuwe arbeidskrachten op de logistieke vastgoedmarkt. WDP spant zich in voor een aantal opleidingsprogramma's die passen bij de bedrijfsgeest. We steunen inclusieprojecten om jonge nieuwe arbeidskrachten kansen te geven en waar mogelijk de werkloosheid bij jongeren tegen te gaan. Via gastcolleges voor studenten in logistieke vastgoedgerelateerde opleidingen in België en Nederland wisten we in 2024 meer dan 100 studenten te bereiken. In het kader van de EBRD-financiering, organiseert WDP jaarlijks een theoretische en praktische opleiding voor studenten van de Oil and Gas University Ploiesti (24 in 2024), inclusief bezoek aan verschillende WDP-werven en dit onder leiding van een aantal Roemeense medewerkers.



IMPACT BY RESPONSIBILITY

Langetermijn partnerships

5,7 jaar

Gemiddelde
looptijd van de
huurcontracten

27 %

Repeat
business

96 %

Lease renewal

Retention rate als graadmeter voor de klantentevredenheid: het percentage aan contracten dat in het rapportagejaar op vervaldag komt en vernieuwd wordt.

AMBITIE 2024 ●

Behoud van minstens 80% lease renewal
AMBITIE 2025 ○

HSES

Awareness

Roof safety scan van de volledige vastgoedportefeuille als voorbereiding voor een toolbox die alle gebruikers van de gebouwen moet bewust maken en opleiden inzake veiligheid.

Veiligheid en well-being van onze klant

WDP's Services with Brains biedt een fullserviceoplossing waardoor o.a. de veiligheid en het welzijn van de medewerkers van onze klanten in een WDP-warehouse site worden verhoogd.

Audit

van alle WDP-kantoren in Wolven, Breda en Boekarest.

AMBITIE 2024 ●

Jaarlijks 1 audit inzake HSES voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP.

AMBITIE 2025 ○

Supplychain

Supplier Code of Conduct

Minstens de kritische leveranciers ondertekenen deze code en onderschrijven op die manier formeel de principes daarin vermeld.

AMBITIE 2024 ●

Supply chain management

Verder formaliseren van het supply chain management, rekening houdende met de toekomstige wettelijke vereisten op vlak van due diligence in de waardeketen.

AMBITIE 2025 ○

● Accomplished ○ On track

We zetten in op een sterke en betrouwbare value chain: van onze leveranciers, die het kernproduct van WDP mee vormgeven, tot onze klanten die hun goederen wereldwijd verdelen. Door onze sterke relatie met de verschillende businesspartners kunnen we inspelen op hun wensen en uitdagingen. We dragen bij aan de gezondheid, veiligheid en integriteit van hun medewerkers. Daarnaast nemen we onze verantwoordelijkheid op het vlak van risicobeheersing in onze supplychain, inclusief de mensenrechten. Zo brengen we uiteindelijk WDP's waardecreatie naar een hoger niveau.

Materiële
duurzaamheidsthema's
GHG-emissies

Ons antwoord op deze
belangrijkste risico's

Klimaattransitie
Supplychain
Projectontwikkelingen



IMPACT BY RESPONSIBILITY

LANGETERMIJN PARTNERSHIPS MET KLANTEN

Dankzij een succesvolle langetermijn-relatie met onze klanten, kunnen wij hen ondersteunen in hun activiteiten. Door goed te luisteren naar de noden van de klant, in combinatie met onze expertise, jarenlange kennis van de logistieke markt en zijn processen en in-house project- en property management, kunnen wij het best geschikte pand aanbieden op de meest geschikte locatie en hun strategie crosscountry mee uitwerken. De langetermijn huurcontracten, de hoge bezettingsgraad, de sterke retentiegraad en het hoge aandeel repeat business reflecteren de tevredenheid van onze klanten.

Services with Brains

WDP Services with Brains helpen de klanten om duurzame operationele efficiëntie te combineren met een uitstekende gebruikerservaring en branding. WDP biedt een op maat gemaakte full-service oplossing die hen ontzorgt van ontwerp tot implementatie, in nauwe samenwerking met onze vertrouwde partners. Dit platform faciliteert brandingoplossingen, ondersteunt welzijn en veiligheid, optimaliseert mobiliteit, omvat ook het pakket aan hernieuwbare energie en energie-oplossingen en ontzorgt de klant via de Handyman-service.

► Ontdek meer over Services with Brains

MyWDP koppelt gebruiksgemak aan operationele efficiëntie

Het digitale klantenportaal MyWDP is de intelligente link tussen onze klanten en #TeamWDP. Deze tool vormt real-time data om tot waardevolle inzichten en maakt rapportage en het oplossen van problemen mogelijk met één klik op de knop. Het is de one-stop-shop die toegang geeft tot alle cruciale informatie over elk magazijn in portfolio. Zo krijgt de klant bijvoorbeeld ook inzicht in zijn energieverbruik via realtime energy monitoring. Op die manier is onze klant perfect op de hoogte van zijn verbruik van nutsvoorzieningen en kan hij deze gegevens gebruiken als basis voor zijn duurzaamheidsstrategie.



GEZOND, VEILIG EN RESPECTVOL

Ieders werkomgeving moet voldoen aan de relevante veiligheids- en gezondheidsreglementering en aan het [#HealthyAndSafe Statement](#) van WDP.

Het jaarlijks herziene [HSES Corporate Action Plan](#) dat wordt uitgewerkt door het WDP HSES Team doet een gedegen analyse van de werkomgeving voor alle stakeholders, formuleert eventuele verbeteracties, zorgt voor de realisatie van een jaarlijkse externe audit en zet in op bewustzijn bij alle relevante stakeholders aan de hand van bijvoorbeeld whitepapers of events.

NAAR EEN VEERKRACHTIGE SUPPLYCHAIN

WDP is afhankelijk van een sterk netwerk aan businesspartners, leveranciers van materialen, producten en diensten. Ook in deze selectie streeft WDP naar een partnership op lange termijn in plaats van een eenmalige samenwerking.

Dergelijke vertrouwensrelatie garandeert kwaliteit, continuïteit en pro-activiteit bij de ontwikkeling van projecten en uitvoering van renovaties, zorgt voor een klantenservice van hoge kwaliteit en bewerkstelligt een voortdurende uitwisseling van kennis en best practices. Op die manier zal ook de verdere decarbonisatie van ons product, het WDP-warehouse en zijn infrastructuur, worden bewerkstelligd.

Vooruitblik

Op lange termijn wil WDP zijn supplychain zo organiseren dat op alle niveaus de vereiste aandacht gaat naar operationele, financiële, reputationele en duurzaamheidsvereisten. Een managementsysteem moet het mogelijk maken om in te spelen op opportuniteiten binnen die keten en de risico's op een effectieve manier te mitigeren.





Financiële resultaten en vooruitzichten

05



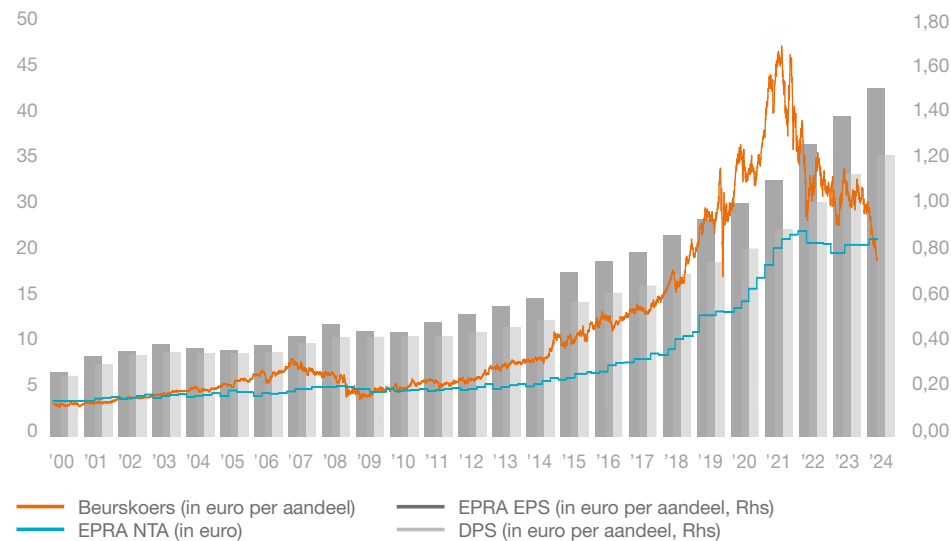
FINANCIËLE RESULTATEN

EPRA-kernprestatie-indicatoren¹

	31.12.2024	31.12.2023
EPRA-winst (in euro per aandeel)	1,50	1,40
EPRA NTA (in euro per aandeel)	21,1	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	23,0	22,0
EPRA NDV (in euro per aandeel)	21,4	20,8
EPRA LTV (in %)	39,3	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,4	5,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,4	5,3
EPRA-leegstand (in %)	2,0	1,5

¹ De EPRA-kernprestatie-indicatoren worden verder in dit hoofdstuk voorzien van hun definitie en reconciliatie.

Share performance



333,7 mio €

EPRA-winst

+15% j/j

1,50 €

EPRA-winst per aandeel

+7% j/j

7,9 mia €

Reële waarde van
de portefeuille

90,2 %

Operationele
marge

98,0 %

Bezettingsgraad

2,6 %

Like-for-like
huurgroei

5,7 jaar

Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

21,1 €

EPRA NTA
per aandeel

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kerncijfers

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Operationeel										
Reële waarde van de portefeuille ¹ (in miljoen euro)	1.930	2.204	2.670	3.450	4.176	4.767	6.054	6.656	6.767	7.870
Totale grondoppervlakte ² (in m ²)	6.613.567	7.309.128	8.767.182	11.843.174	12.475.388	13.170.851	14.911.239	16.785.359	17.159.308	20.284.952
Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	3.081.943	3.375.482	3.756.983	4.485.050	5.038.303	5.490.697	5.931.807	6.681.997	7.095.200	8.088.967
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ³ (in %)	7,6	7,5	7,1	6,7	6,3	6,1	5,2	5,7	6,1	6,2
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	6,0	5,7	5,6	5,4	5,6	5,7	5,6	5,5	5,3	5,7
Bezettingsgraad (in %)	97,4	96,7	97,1	97,3	97,7	98,5	98,5	99,1	98,5	98,0
Operationele marge (in %)♦	92,1	93,3	92,5	91,3	91,6	90,7	90,7	91,3	90,4	90,2
Resultaat (in miljoen euro)										
Vastgoedresultaat	129,1	139,7	154,5	187,9	216,6	242,7	278,4	319,6	357,4	417,5
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	119,0	130,2	142,8	171,6	198,3	220,1	252,6	291,8	323,0	376,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2	-38,7	-39,9	-43,4	-41,4	-40,7
EPRA-winst♦	90,9	100,8	121,4	134,4	152,4	174,5	201,2	236,3	289,0	333,7
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	47,4	31,2	101,5	208,3	277,4	187,9	730,5	-101,9	-175,5	140,3
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	7,8	1,8	16,5	-9,0	-29,9	-31,0	52,4	224,6	-76,0	-27,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2	-6,8	-1,8	-7,2	-15,2	-11,0
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	142,7	130,2	235,2	328,8	393,7	324,6	982,3	351,7	22,3	435,5

1 Dit omvat de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen.

2 De totale grondoppervlakte omvat ook concessiegronden.

3 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).

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

64

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Financieel										
Balanstotaal (in miljoen euro)	1.907	2.183	2.675	3.483	4.223	4.790	6.106	7.054	7.072	8.203
Eigen vermogen (in miljoen euro)	829	1.092	1.238	1.581	2.104	2.354	3.510	4.273	4.443	4.746
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	1.042	1.046	1.349	1.696	1.851	2.108	2.184	2.393	2.304	3.053
Loan-to-value (in %)♦	55,2	48,4	51,3	50,0	45,0	45,0	36,7	35,4	33,7	38,3
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	56,8	50,5	53,1	51,8	46,7	46,6	38,1	37,6	35,8	40,5
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	8,5	7,9	8,6	9,0	8,0	8,3	7,9	7,1	6,4	7,2
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9	1,9	1,9
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	4,2	4,1	5,2	4,6	4,5	4,9	5,6	5,9	6,6	6,9
Gegevens per aandeel (in euro)										
Brutodividend	0,57	0,61	0,64	0,69	0,74	0,80	0,88	1,00	1,12	1,20
EPRA-winst♦	0,71	0,76	0,80	0,86	0,93	1,00	1,10	1,25	1,40	1,50
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	0,37	0,23	0,67	1,33	1,69	1,08	4,00	-0,54	-0,85	0,63
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,06	0,01	0,11	-0,06	-0,18	-0,18	0,29	1,19	-0,37	-0,12
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04	-0,04	-0,01	-0,04	-0,07	-0,05
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,12	0,98	1,55	2,10	2,40	1,87	5,38	1,86	0,11	1,96
EPRA NTA♦	6,4	7,3	8,3	10,2	12,8	14,3	20,1	20,7	20,1	21,1
IFRS NAV ⁵	5,9	6,9	8,0	9,8	12,2	13,5	19,0	20,9	20,2	21,0
Beurskoers	11,6	12,1	13,3	16,5	23,2	28,3	42,2	26,7	28,5	19,0

Sommige cijfers werden onderworpen aan afrondingsaanpassingen. Bijgevolg is het mogelijk dat cijfers die worden weergegeven als totalen in bepaalde tabellen geen precieze rekenkundige samenvoeging zijn van de cijfers die eraan voorafgaan.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦). Verder in dit hoofdstuk worden de EPRA-kernprestatie-indicatoren van hun definitie en reconciliatie voorzien. De overige Alternative Performance Measures worden in 10. *Bijlagen - Alternative performance measures* van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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 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.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)

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

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

Kernratio's

(in euro per aandeel)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,50	1,40	0,10	7,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,63	-0,85	1,48	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,12	-0,37	0,24	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,05	-0,07	0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,96	0,11	1,85	n.r.
EPRA-winst ²	1,48	1,32	0,16	12,2%
Voorgestelde uitkering	271.015.165	245.765.866	25.249.299	10,3%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	81,2%	85,0%	-3,8%	n.r.
Brutodividend	1,20	1,12	0,08	7,1%
Nettodividend	0,84	0,78	0,06	7,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	222.736.116	206.892.358	15.843.757	7,7%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	225.845.971	219.433.809	6.412.162	2,9%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.
3 Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP NV.

Vastgoedresultaat

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

Het vastgoedresultaat omvat tevens 22,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 24,1 miljoen euro vorig jaar. Hoewel de capaciteit aan zonne-energie is toege-nomen, zijn de inkomsten licht afgenomen door de lagere elektriciteitsprijzen en de on-gunstige weersomstandigheden. De capaciteit zal verder worden uitgebreid, echter dient er rekening gehouden te worden met een geleidelijke bijdrage ervan tot de resultatenre-kening, als gevolg van de verhoogde complexiteit en de doorlooptijd van deze projecten (bv. grid connection) en lagere energieprijzen.

Verder ontving WDP in het vierde kwartaal van 2024 een eenmalige huurverbrekiingsver-goeding ten belope van 11 miljoen euro¹. Na aftrek van de belastingimpact en het min-derheidsbelang bedraagt de impact op de EPRA-winst ongeveer 8 miljoen euro, wat overeenkomt met een one-off van +0,03 euro in EPRA-winst per aandeel.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 376,6 miljoen euro over 2024, een stijging met +16,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (323,0 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 40,9 miljoen euro over 2024. De stijging ervan met +6,6 miljoen euro of +27% is onderliggend in lijn met de groei van het vastgoedresultaat van +17%, maar biedt een ongunstige vergelijkingsbasis van-wege 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

1 Dit is equivalent aan volledige compensatie voor gemiste huurinkomsten tot eerste opzegmogelijkheid, en boven dit bedrag nog aangevuld met de compensatie van alle specifieke huurdersinvesteringen en nodige investeringen om het pand opnieuw verhuurklaar te maken tegen 2026. Parallel is ook de commerciële herpositionering opgestart om een nieuwe huurder aan te trekken.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

2024 met +2 miljoen euro op jaarbasis, omwille van de recente aankoop in Roemenië voor 90 miljoen euro². 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 90,2% WDP verwacht een behoud van de hoge operationele marge op jaarbasis van boven de 90%.

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

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

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

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

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

Het resultaat van 15,8 miljoen euro over 2024 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena.

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 wetwijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. Vanaf 2025 zal dit leiden tot een geschatte extra jaarlijkse belastingdruk op de EPRA-winst van -11 miljoen euro (-0,05 euro per aandeel).

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

EPRA-winst

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

De EPRA-winst per aandeel steeg met +7% tot 1,50 euro. Dit is +0,03 euro hoger dan de winstdoelstelling van 1,47 euro, als gevolg van de eenmalige verbrekingsvergoeding. Verder is dit ook met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met +7,7%, door de versterking van het kapitaal in 2023-24 met ruim 500 miljoen euro (via ABB, keuzedividend en inbreng in natura).

² Zie het [persbericht](#) van 26 januari 2024 betreffende de aankoop van een high-yield urban logistics cluster in Boekarest.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep

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

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

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep⁴ bedragen -27,5 miljoen euro of -0,12 euro per aandeel over 2024 (tegenover -76,0 miljoen euro of -0,37 euro per aandeel in 2023) als gevolg van de verdere daling van de langetermijnrentes.

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

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen – aandeel Groep

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -11,0 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

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

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

³ Op basis van volledige verhuring aan markthuur, bedraagt de net reversionary yield 6,2%.

⁴ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

TOELICHTING BIJ DE BALANS

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)

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

(in euro x 1.000)

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

TOELICHTING BIJ DE BALANS

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,0	20,2	0,8	3,9%
EPRA NTA♦	21,1	20,1	1,0	4,7%
Koers van het aandeel	19,0	28,5	-9,5	-33,3%
Premie/Discount van de koers t.o.v. EPRA NTA	-9,9%	41,5%	n.r.	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	7.869,8	6.766,6	1.103,1	16,3%
Loan-to-value♦	38,3%	33,7%	4,6%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	40,5%	35,8%	4,7%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,2x	6,4x	0,8x	n.r.

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor WDPort of Ghent Big Box en 29% voor Gosselin-WDP).

2 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

Vastgoedportefeuille⁵

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value⁶) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2024 7.685,1 miljoen euro tegenover 6.596,7 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek Activa bestemd voor verkoop).

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

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

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

8 Inclusief een gebruiksrecht van 89 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen⁷, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 7.869,8 miljoen euro in vergelijking met 6.766,6 miljoen euro eind 2023.

Deze waarde van 7.869,8 miljoen euro omvat voor 7.281,5 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio)⁸. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 195,7 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 207,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2024 gewaardeerd aan een fair value van 184,7 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,2%⁹. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,4%. De actuele contractuele huur is momenteel circa 11% lager dan de markthuur. Op basis van volledige verhuring aan markthuur, bedraagt de net reversionary yield¹⁰ 6,2%.

9 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).

10 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.

TOELICHTING BIJ DE BALANS

NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 21,1 euro per 31 december 2024. Dit betekent een stijging van +1,0 euro (4,7%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2023 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+1,50 euro), de uitkering van het dividend (-1,12 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (+0,65 euro) en overige (-0,07 euro). Dit impliceert een rendement op eigen vermogen¹¹ van +10% in 2024.

De IFRS NAV per aandeel¹² bedraagt 21,0 euro op 31 december 2024 tegenover 20,2 euro per 31 december 2023.

Bijdrage aan de schatkist

In 2024 hebben WDP en zijn dochtervennootschappen samen voor 100,5 miljoen euro aan sociale, fiscale en sectorgebonden belastingen bijgedragen aan de schatkist.

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Vennootschapsbelasting	6.871	5.604
Exit taks	0	4.981
Roerende voorheffing	73.457	61.945
Abonnementstaks	1.857	251
Socialezekerheidsbijdrage (werkgeversbijdrage)	2.040	1.691
Niet-recupereerbare btw	624	737
Onroerende voorheffingen en overige taksen gerelateerd aan onroerende goederen gedragen door de eigenaar	11.953	10.663
Registratierechten	3.219	0
Overige belastingen	476	205
Totaal	100.497	86.077

11 Het rendement op eigen vermogen of total accounting return omvat de jaargroei in EPRA NTA met inbegrip van het uitgekeerde bruto dividend.

12 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.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

7,2^xNet debt / EBITDA
(adj.)**38,3 %**

Loan-to-value

1,9 %

Kost van de schulden

89 %

Hedge ratio

4,9 jaarLooptijd
schulden**4,8** jaarLooptijd
indekkingen

Robuuste balans

Capaciteit in de balans gepaard met sterke net debt / EBITDA (adj.) en ICR metrics die de terugbetalingscapaciteit van de schulden meten

Credit rated

Validatie van de solide investment grade credit rating vanwege een track record van een voorzichtig financieel beleid

Moody's

Baa1
Positive Outlook

Fitch

BBB+
Stable Outlook**~1,7** mia €Onbenutte
kredietfaciliteiten**100 %**Financierings-
behoefte gedekt**Volledig ingedekt:**

100% herfinanciering tot minstens eind 2026

100% committed CAPEX

100% commercial paper

68 %

Green financing

6,9^x

ICR

Sterke liquiditeit

Financieringsbehoeften voor de verdere realisatie groeiplan volledig afgedekt

Financieringsbeleid

De financieringspolitiek van de WDP Groep is erop gericht dat het bedrijf zo optimaal mogelijk gefinancierd is met een ideale mix van schulden en eigen vermogen, en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor de uitvoering van de lopende projecten en potentiële opportuniteiten indien deze zich zouden aanbieden.

- De belangrijkste objectieven binnen deze context zijn de volgende:
- een proactief beheer van de kapitaalstructuur;
 - een evenwichtige uitgifte van minimaal 50% eigen en maximaal 50% vreemd vermogen overheen de jaren;
 - een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
 - een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
 - een sterke liquiditeitspositie;
 - een duurzame langetermijnrelatie met alle financieringspartners;
 - een actief beheer van de financiële risico's waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

Financiële kerncijfers

	31.12.2024	31.12.2023
Loan-to-value	38,3	33,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	40,5	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)	7,2	6,4
Interest Coverage Ratio (in x)	6,9	6,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	1,9	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,9	5,9
Hedge ratio (in %)	89	119
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren)	4,8	5,7

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) worden vergezeld van een symbool (♦) en in hoofdstuk 10. Bijlagen - Alternative Performance Measures van hun definitie en hun reconciliatie voorzien.

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

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

WDP's financieel beleid is gebaseerd op de volgende KPI's

Sterke toegang tot kapitaal

>18 maanden

Minimale liquiditeit

Stabiele kapitaalstructuur

~8x

Net debt / EBITDA (adj.)

Beperkte volatiliteit van de inkomsten

>85%

Minimale hedge ratio

Maximalisatie winstreservatie

<50%

Effectieve pay-out

Loan-to-value

<50%

Doorheen de cyclus

Vrij van zekerheden

0%

Bezwaarde activa

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

74

Structuur van de schulden

WDP tracht zoveel mogelijk een matching van zijn activa en passiva te garanderen doorheen de cyclus. De grafiek hieronder toont aan dat minimaal 50% van de groei van de portefeuille over de periode 2014-2024 gefinancierd is met eigen vermogen.

De portefeuille genereert een brutorendement van 6,2%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten van 5,7 jaar tot eerste vervaldag, en 6,8 jaar tot eindvervaldag. De schuldfinanciering draagt vandaag

een gemiddelde kost van 1,9%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 4,8 jaar). Deze hoge marge tussen rendement en kost zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio van 6,9x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

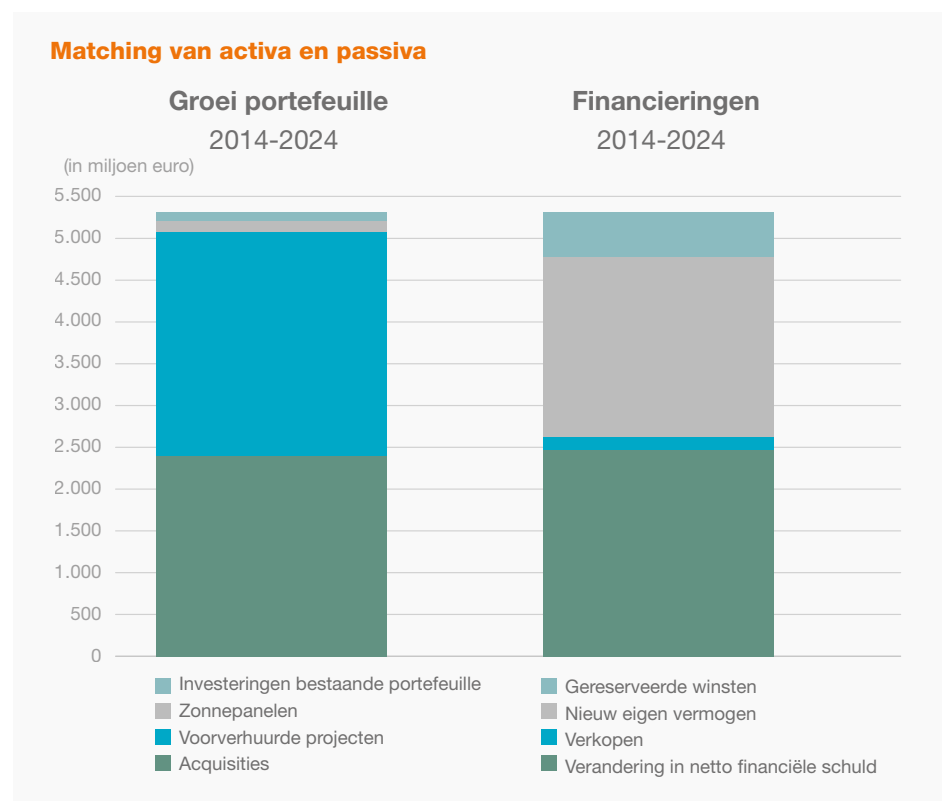
Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het GVV-KB. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% bedragen (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) en bovendien is er geen uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien de toegestane limiet overschreden wordt, aangezien op dat moment de middelen dienen aangewend te worden om de schuldratio terug te laten dalen onder 65%. Het gebruik van schulden wordt toegepast om de returns voor de aandeelhouders te optimaliseren, maar dient voorzichtig te worden ingezet met inachtneming van een veelheid aan factoren, zoals de toegang tot kapitaal ter herfinanciering, de capaciteit om de interestlasten te dragen, de kwaliteit van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten en het aandeel van de projecten in uitvoering.

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn toegenomen tot 3.063,8 miljoen euro per 31 december 2024, ten opzichte van 2.316,7 miljoen euro op het einde van 2023, op basis van de gerealiseerde investeringen in 2024. Het balanstotaal evolueerde van 7.072,3 miljoen euro per 31 december 2023 naar 8.203,2 miljoen euro per 31 december 2024.

De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille¹, blijft laag op 38,3% per 31 december 2024, ten opzichte van 33,7% per 31 december 2023. De schuldgraad (proportioneel) bedraagt 40,5% per 31 december 2024, ten opzichte van 35,8% per 31 december 2023. Bovendien is de belangrijkste metric voor de kapitaalstructuur, de net debt/ EBITDA (adj.) die de werkelijke terugbetalingscapaciteit van de schulden meet, zeer sterk met 7,2x.

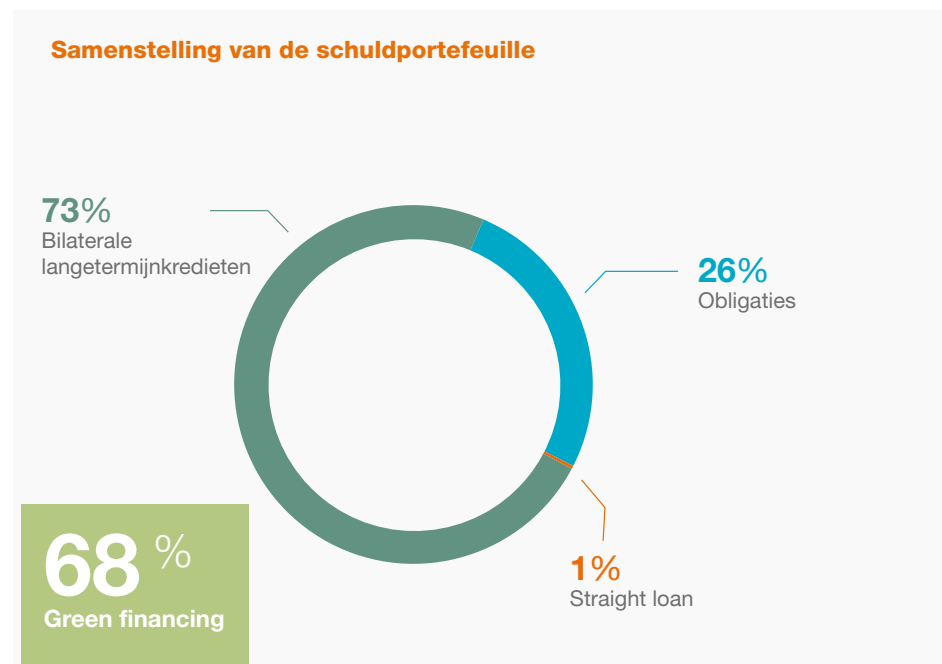
¹ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.



BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

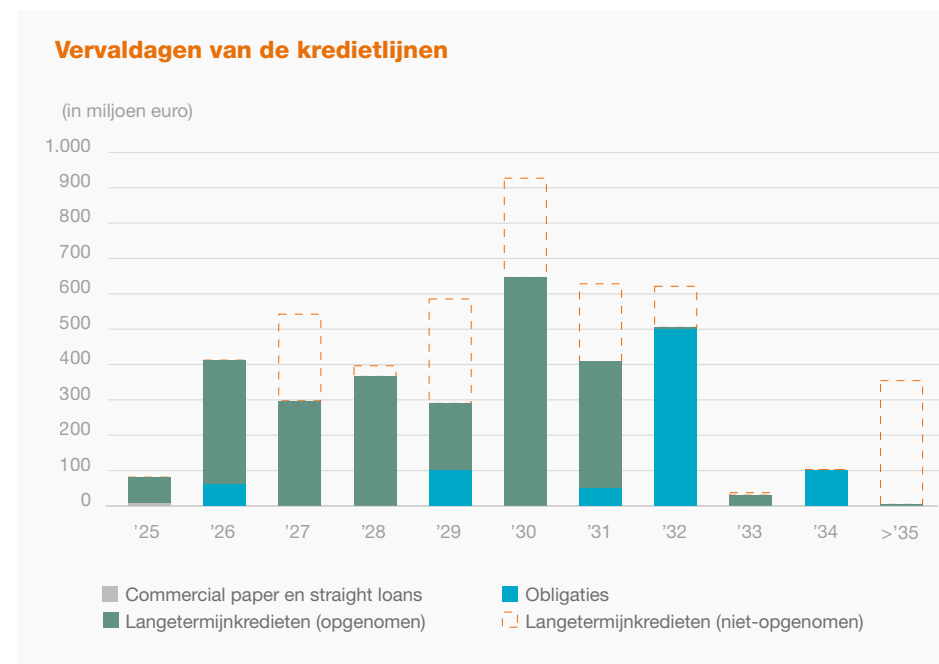
Samenstelling van de schulden

De schaal waarop WDP zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent, in combinatie met een stringente regelgeving waaraan als GVV dient voldaan te worden en de hoge mate aan visibiliteit over de huurstromen, geven WDP een competitief voordeel in het zoeken van passende financieringsbronnen. Dit is uitermate belangrijk in de continu evoluerende financieringsomgeving, waarbij een hoge kredietwaardigheid en diversificatie sleutelwoorden zijn. De grafiek hieronder geeft een verdeling van de uitstaande geconsolideerde financiële schulden over de financieringsbronnen per 31 december 2024.



Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd interestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. 50% van de schulden hebben een looptijd tussen één en vijf jaar en 50% vervalt op meer dan vijf jaar. De overige kortlopende financiële schulden van 73,0 miljoen euro omvatten kortetermijn straight loans (7,3 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (65,7 miljoen euro). De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden bedraagt 4,9 jaar² per 31 december 2024.



² Inclusief de kortetermijnschulden.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

76

Kost van de schulden

Ondanks de context van hoge rentes (Euribor 3 maand varieerde tussen 3,9% eind 2023 en 2,7% per 31 december 2024), weet WDP door zijn proactieve financiële beheer met volledige hedging tegen stijgende rentes (de hedge ratio daalde pas eind december naar 89%), de intrestkost bijzonder scherp te houden op 1,9% over 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 6,9x (6,6x per 31 december 2023).

Indekkingen

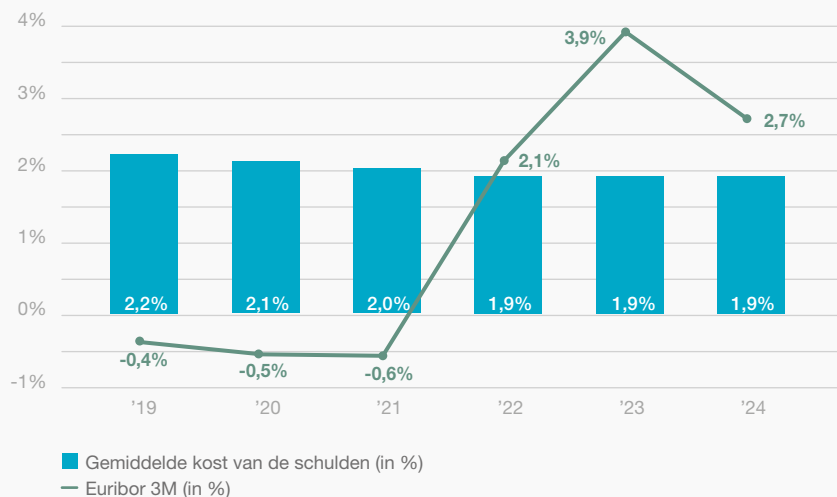
Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te ondervangen en de kost van de schulden

te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedgingpolitiek, waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter indekking van de financiële schulden. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading).

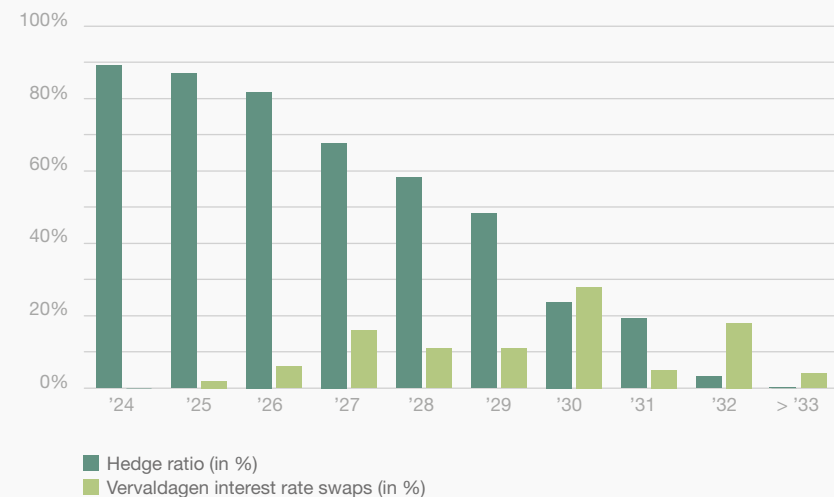
De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 89% op 31 december 2024 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 4,8 jaar.

Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten* voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

Evolutie gemiddelde kost van de schulden



Evolutie indekkingsgraad bij constante schuldpositie



BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

GREEN FINANCING

Het streven naar een duurzame groei vereist diversificatie inzake funding met een focus op groene financiering. Als kapitaalintensieve vastgoedonderneming moeten we de toegang tot financiering (vreemd en eigen vermogen) veiligstellen. De duidelijke verschuiving in de regelgeving naar groene financiering impliceert een grotere vraag van investeerders en financiële instellingen naar groene investeringen en groen gecertificeerde activa.

Binnen het framework van het WDP Climate Action Plan, heeft WDP zich geëngageerd tot maximale groene financiering. Deze ambitie inzake verduurzaming van kapitaal en bedrijfsvoering is geïntegreerd in de pijler WDP Green van het WDP Climate Action Plan. Dit poneert duidelijke doelstellingen inzake groene financiering en green certified warehouses. Zo streeft WDP ernaar om het aandeel van green certified assets in de totale vastgoedportefeuille alsook de proportie groene financiering op te trekken tot minstens 75%.

Het WDP Green Financing Framework definieert welke groene projecten in aanmerking komen om te financieren en/of herfinancieren, namelijk projecten binnen de categorieën Green Buildings, Renewable Energy, Energy Efficiency en Clean Transportation.

Green Financing Framework

68 %

Green financing

56 %

Green certified assets



Green Financing Framework Impact Report

WDP rapporteert jaarlijks over de toewijzing van de groene financieringsinstrumenten, wat extern wordt geverifieerd door onafhankelijke auditor Deloitte Bedrijfsrevisoren. De auditor heeft bevestigd dat het bedrag dat overeenkomt met de uitstaande groene financieringsinstrumenten is toegewezen volgens de criteria die voorop werden gesteld in het Green Financing Framework.

Voor meer informatie rond de Green Financing Framework impact-indicatoren, zie hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring*. Alle indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte in het kader van een beperkte assurance voor 2024.

Credit rating

- Moody's herbevestigt Baa1 credit rating en upgrades Outlook naar Positive³.

Op 27 juni 2024 heeft Moody's WDP's long-term issuer rating van Baa1 herbevestigd en de Outlook verhoogd van Stable naar Positive. De gewijzigde Outlook naar Positive weerspiegelt de verwachting bij Moody's van WDP's blijvende cashflow-generatie en behoud van voldoende liquiditeit, waarbij de hoge bezettingsgraad en de evenwichtige groeistrategie zonder de kapitaalstructuur in gevaar te brengen, zal worden gewaarborgd, binnen een nog steeds gunstig operationeel klimaat.
- Fitch bevestigt WDP's BBB+ Long-Term Issuer Rating met Stable Outlook en A-senior unsecured debt rating.

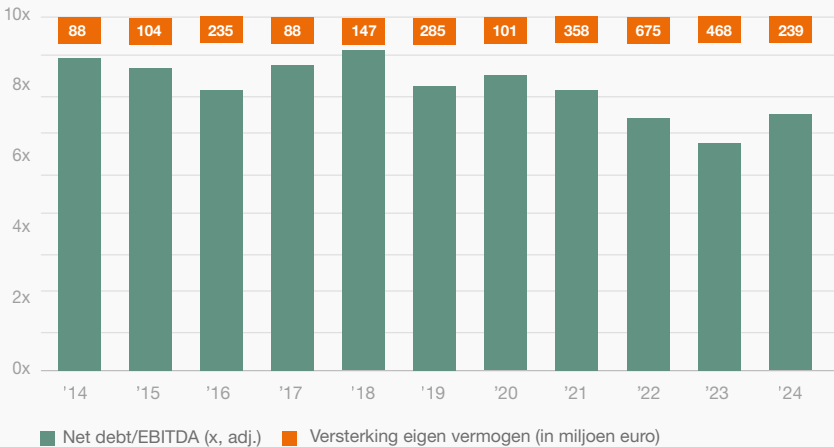
Fitch heeft op 25 juli 2024 de Long-Term Issuer Default Rating van WDP bevestigd op BBB+ met een Stable Outlook. De rating wordt ondersteund door een aanhoudende vraag naar moderne logistieke en industriële hubs en huurgroei door jaarlijkse indexaties van de huurcontracten. De rating en de vooruitzichten zijn in overeenstemming met het robuuste financiële profiel van WDP, versterkt door een solide toegang tot kapitaal ter ondersteuning van de investeringsuitgaven.

Het voorzichtige, proactieve en gedisciplineerde beheer van kapitaal door WDP als basis van een solide investment grade rating wordt weergegeven in de volgende grafieken.

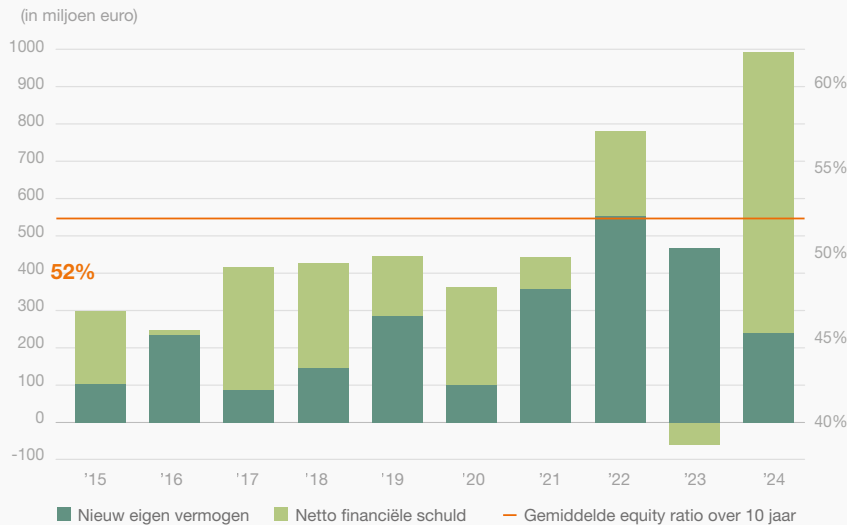
Baa1 Moody's	BBB+ Fitch
Investment grade en positive/stable outlook	
- Hoogwaardige portefeuille in West-Europa en Roemenië - Aanhoudende structurele vraag en hoge bezettingsgraad in de sector - Focus op het genereren van cashflows op lange termijn - Gediversifieerde klantenbasis - Blijvend hoge bezettingsgraad en stabiele huurinkomsten (gelinkt aan indexatie) - Sterke balans en interest coverage metrics - Solide toegang tot kapitaal doorheen de cyclus	

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

Trackrecord van een op cashflows gebaseerde leverage ratio-doelstelling



Financieringsmix van de investeringen



BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) in België. Daarnaast werden een aantal convenanten overeengekomen met inbegrip van een maximale schuldgraad van 65%, dat er een minimale Interest Coverage Ratio is van 1,5x, dat de waarde van speculatieve (i.e. zonder voorverhuring) ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen (i.e. Development Property Ratio) en dat de financiële schulden op niveau van de dochterondernemingen maximaal 30% van de totale uitstaande financiële schulden mogen bedragen (i.e. Subsidiary Financial Debt Ratio).

WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2024. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de convenanten.

	Covenant	FY2024	FY 2023	FY 2022
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	< 65	40,5	35,8	37,6
Interest Coverage Ratio (in x)	> 1,5	6,9	6,6	5,9
Development Property Ratio (in %)	< 15	0,7	0,1	0,1
Subsidiary Financial Debt Ratio (in %)	< 30	1,7	2,2	2,5

Uitvoering van de financieringsstrategie

In 2024 kon een investeringsvolume van circa 1 miljard euro worden geïdentificeerd, bestaande uit zowel nieuwe projecten en gronden als aankopen van bestaande gebouwen en investeringen in de energietransitie. Naast de financiering van de nettokapitaaluitgaven werd in 2024 de liquiditeit versterkt tot een buffer van 1,7 miljard euro⁴ aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de investeringspijln van 1,1 miljard euro en de financieringen op eindvervaldag tot eind 2026 (500 miljoen euro). Dit is exclusief de gereserveerde winsten en het keuzedividend (circa 600 miljoen euro verwacht cumulatief in 2025-27) en de herfinanciering van kredieten. Dankzij zijn financiële slagkracht beschikt WDP over voldoende middelen ter financiering van zijn groeiplan.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2024 o.a. als volgt:

Nieuw financieringspakket bij EIB

WDP en European Investment Bank (EIB) hebben eind juli 2024 een nieuw financieringspakket van 250 miljoen euro afgesloten. Dit pakket zal exclusief worden aangewend ter financiering van de duurzame energieprojecten van zonnepaneelinstallaties, batterijen en laadinfrastructuur. De term loan kan opgenomen worden in verschillende tranches tot eind 2027 voor de uitvoering van de projecten in West-Europa en Roemenië.

Nieuw financieringspakket bij IFC

WDP en IFC, onderdeel van de World Bank Group, hebben in het eerste kwartaal van 2024 een nieuw financieringspakket van circa 300 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft een sustainability-linked en groene lening met een looptijd tot acht jaar en zal exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië. De rentemarge op de lening is gekoppeld aan de duurzaamheidsstrategie van de Groep, met name de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille en de uitbreiding van de geïnstalleerde zonne-energiecapaciteit in Roemenië.

Keuzedividend ten belope van 103 miljoen euro⁵

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.

4 Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper programma.
5 Zie [persbericht](#) van 15 mei 2024.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura van 39,7 miljoen euro⁶

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

◆ Nieuwe (her)financieringen in 2024

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

Financiële risico's

Ook in 2024 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties), een negatieve verandering in de reële waarde van de gebouwen en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

6 Zie [persbericht](#) van 4 september 2024.

Feiten na balansdatum

◆ WDP koopt partner in Roemenië uit die aanblijft als country manager WDP Romania

Na de oprichting en meer dan 15 jaar succesvol uitbouwen van WDP Romania, hebben WDP en zijn partner in Roemenië beslist om zijn equity participatie van 15% in deze vennootschap over te dragen aan WDP. Hij behoudt zijn functie als Country Manager van WDP Romania en zal mee blijven bouwen aan de groei in dit land. WDP Invest NV, dochtervennootschap van WDP NV, heeft derhalve met J.B. Top Pro Invest Srl en Vuurkruisenbizz BV een aankoopovereenkomst gesloten inzake de aandelen WDP Romania, hetgeen ertoe leidt dat WDP Romania sinds eind januari een 100% dochtervennootschap is van WDP Invest NV. In overeenstemming met GVV-wetgeving, worden J.B. Top Pro Invest Srl en Vuurkruisenbizz BV als verbonden partijen aanzien van WDP Invest NV, meer bepaald in hun hoedanigheid van medeaandeelhouder van WDP Invest NV in WDP Romania. In dat kader wordt hierbij verduidelijkt dat de overname van het minderheidsbelang gebeurde onder normale marktvoorwaarden en aan de NAV van de aandelen WDP Romania per 31.12.2024 (in totaal 91,6 miljoen euro) tegen betaling in cash.

◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura van 6,5 miljoen euro⁷

WDP versterkt cluster op logistieke hotspot langs A12 in Londerzeel. De aankoop van de logistieke site in het bedrijvenpark van Londerzeel (België) werd op 19 februari 2025 gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap Pielon BV die de locatie aanhoudt in WDP, voor een inbrengwaarde van circa 6,5 miljoen euro en dit tegen betaling van 311.295 nieuwe aandelen WDP aan een uitgifteprijs van (afgerond) 20,77 euro. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met (afgerond) 6,5 miljoen euro.

7 Zie [persbericht](#) van 19 februari 2025.

VOORUITZICHTEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2025, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van WDP. Deze werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de boekjaren 2024 en 2023 en die in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van WDP conform IFRS¹.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2024. De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en de EPRA-winst zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is, vormen geen verbintenis voor de onderneming. Door hun aard, impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen (zowel algemeen als specifiek) en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Organische groei:**
 - +2,6% toename van de huurinkomsten omwille van indexatie;
 - +0,4% impact van opwaartse huurherzieningen;
 - een bezettingsgraad van minstens 97%.
- ◆ **Intrestvoeten:** een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één, drie en zes maand van respectievelijk 2,14%, 2,15% en 2,19%.
- ◆ **Financiële indekkingsinstrumenten:** gelet op hun volatiliteit, werd geen rekening gehouden met de variaties van de marktwwaarden ervan. Deze variaties zijn niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- ◆ **Elektriciteitsprijzen:** voor de opbrengsten van zonne-energie wordt als basis gewerkt met een energieprijz van 80 euro per MWh, gebaseerd op de 1 jaar termijnmarkt voor elektriciteit per einde 2024.

- ◆ **Waardering vastgoedportefeuille en zonnepanelen:** er worden geen voorspellingen gedaan voor wat betreft de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen. Dit zou immers onbetrouwbaar zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn eveneens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- ◆ **Externe events:** er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo)politieke en/of economische klimaat die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de Groep.
- ◆ **Regulator en fiscaal kader:** er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatoire vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Groep of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- ◆ **Risico's:** de vooruitzichten kunnen beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 7. *Risicofactoren*.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Nettohuurresultaat:** de stijging is hoofdzakelijk gedreven door externe groei en de organische groei via indexatie van de huurcontracten en de impact van opwaartse huurherzieningen. Het netto-investeringsvolume van circa 950 miljoen euro gerealiseerd in 2024, zal tijdens het boekjaar 2025 grotendeels bijdragen tot het resultaat. Daarnaast beschikt WDP vandaag over een totale investeringspijplijn in uitvoering van nog eens 1,1 miljard euro (waarvan 400 miljoen zich momenteel in een exclusieve onderhandelingsfase bevindt), die ook al deels in 2025 zal bijdragen tot het resultaat². Wat betreft de organische groei wordt rekening gehouden met de indexatie van de huurcontracten (zie supra). In 2024 komt 13% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2024 reeds 70% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor wat betreft de resterende 30%, wordt rekening gehouden met huurverlengingen en/of -vernieuwingen na een eventuele leegstandperiode. WDP gaat uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2025 en een stabiel betalingsgedrag van de klanten.

¹ Voor het verslag van de commissaris over de prognose van de EPRA winst verwijzen we naar hoofdstuk 10. *Bijlagen* – Externe verificatie.

² Voor een overzicht van de investeringspijplijn van 1,1 miljard euro verwijzen we naar hoofdstuk 4. *Performance en trends*.

VOORUITZICHTEN

- ◆ **Opbrengsten van zonne-energie:** worden geraamd op circa 23 miljoen euro, licht hoger ten opzichte van 2024. Deze stijging is te danken aan een hogere capaciteit, maar wordt deels getemperd door lagere elektriciteitsprijzen.
- ◆ **Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten:** deze post omvat het netto-effect van de vastgoedbelastingen, de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent alsook enkele niet-recurrente vergoedingen.
- ◆ **Vastgoedkosten:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2025 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- ◆ **Algemene kosten:** deze kosten evolueren onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille, waarbij het operationele platform verder wordt uitgebreid op kosten-efficiënte wijze, met name met behoud van de hoge operationele marge van 90%. Deze kosten omvatten de werkingskosten van WDP, hoofdzakelijk salarissen, huur van de kantoren, vergoedingen aan externe adviseurs en kosten gerelateerd aan de beursnotering en externe communicatie.
- ◆ **Financieel resultaat:** er wordt uitgegaan van een evolutie van de financiële schulden in functie van het investeringsprogramma. Rekening houdende met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 89% per 31 december 2024, wordt voor 2025 uitgegaan van een gemiddelde kost van de schulden van 2,3% (op basis van de huidige interest rate curve). Er werd ervan uitgegaan dat geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken. De totale financiële kosten werden vervolgens verminderd met gekapitaliseerde intresten die worden opgenomen bij de investeringskost van de bestaande projectontwikkelingen aan een rente equivalent aan de ingeschatte marginale financieringskost. In de financiële lasten werd tevens de recurrente kost van de concessies verwerkt van 5,1 miljoen euro (voor de sites waarvoor WDP niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt).
- ◆ **Belastingen:** deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting in functie van het fiscaal statuut van elke entiteit. In Nederland worden vanaf 1 januari 2025 beleggingen in vastgoed uitgesloten van het Nederlandse FBI-regime, dit zal leiden tot een geschatte extra jaarlijkse belastingdruk op de EPRA-winst van -11 miljoen euro (-0,05 euro per aandeel).
- ◆ **Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde vennootschappen:** dit resultaat omvat voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena, alsook het resultaat van de joint ventures.
- ◆ **Minderheidsbelangen:** begin 2025 werd de equity participatie van 15% in WDP Romania aangehouden door de Country Manager van WDP Romania overgenomen door WDP.

Prognose van de geconsolideerde resultaten

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2025 een EPRA-winst per aandeel van 1,53 euro (circa 350 miljoen euro). Dit betreft een onderliggende stijging met +7% j/j, waarbij de eenmalige opbrengst van +0,03 euro per aandeel in 2024 (gerelateerd aan een huurverbrekingsvergoeding) en het in effect treden van de afschaffing van het Nederlandse REIT-regime met impact van -0,05 euro per aandeel vanaf 2025 gefilterd werden om een zuivere vergelijkingsbasis te krijgen en de werkelijke verwachte business performance te meten.

Op basis van deze vooruitzichten heeft WDP de intentie om voor het boekjaar 2025 (betaalbaar in 2026) een brutodividend per aandeel uit te keren van 1,23 euro, rekening houdende met een lage uitkeringsgraad van 80%.

Deze vooruitzichten voor 2025 zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiele macro-economische en geopolitieke omgeving.

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

in euro (x 1.000)	FY 2024 Actual	FY 2025 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	387.396	441.863
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	11.000	-
Opbrengsten van zonne-energie	22.830	23.129
Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten	-3.708	-641
Vastgoedresultaat	417.519	464.352
Vastgoedkosten	-18.703	-20.829
Algemene kosten	-22.230	-24.624
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	376.585	418.899
Financieel resultaat	-40.744	-72.637
Belastingen op EPRA-winst	-6.241	-17.419
Latente belastingen op EPRA-winst	-2.023	-
Aandeel in het resultaat van associates en joint ventures	15.763	21.522
Minderheidsbelangen	-9.663	0
EPRA-winst	333.677	350.365
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	222.736.116	229.330.555
EPRA-winst (per aandeel)	1,50	1,53
Dividend (per aandeel)	1,20	1,23

Prognose van de geconsolideerde balans

Bij het opstellen van de geprojecteerde balans werd rekening gehouden met factoren die redelijkerwijze geraamd konden worden. De volgende assumpties werden hierbij in acht genomen:

- ◆ **Actief – vastgoedportefeuille:** er werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld.
- ◆ **Actief – zonnepanelen:** waardering aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2024, behoudens het doorrollen van het waarderingsmodel met één jaar³.
- ◆ **Passief – eigen vermogen:** er werd rekening gehouden met de dividenduitkering over 2024 met de assumptie van 50% opname in aandelen onder de vorm van een keuze-dividend en de EPRA-winstevolutie gedurende het boekjaar 2025.
- ◆ **Passief – financiële schulden:** evolutie in functie van het verwachte investerings-volume en het gedeelte dat naar verwachting zal worden gefinancierd via eigen vermogen (via de gereserveerde winsten en het keuzedividend). Hierbij wordt een loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – van circa 41% per 31 december 2025 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,3% voor 2025 verwacht. Per 31 december 2024 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 1,7 miljard euro⁴. Hiermee beschikt WDP over voldoende liquiditeit voor de uitvoering van de investeringspijplijn.

3 Zie ook toelichting XIII. Andere materiële vaste activa.
4 Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering is gebracht.

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde balans

in euro (x 1.000)	31.12.2024 Actual	31.12.2025 Budget
Vaste activa	8.124.502	8.596.582
Vastgoedbeleggingen	7.513.487	7.937.997
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	180.962	216.721
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	357.741	371.572
Andere vaste activa	72.312	70.293
Vlottende activa	78.709	76.126
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Kas en kasequivalenten	10.374	10.374
Andere vlottende activa	68.335	65.752
Totaal activa	8.203.210	8.672.708
Eigen vermogen	4.837.559	4.895.122
Eigen vermogen - aandeel Groep	4.745.912	4.895.122
Minderheidsbelangen	91.647	-
Verplichtingen	3.365.652	3.777.586
Langlopende verplichtingen	3.146.390	3.560.731
Langlopende financiële schulden	2.990.736	3.383.616
Andere langlopende verplichtingen	155.654	177.115
Kortlopende verplichtingen	219.262	216.855
Kortlopende financiële schulden	73.016	73.016
Andere kortlopende verplichtingen	146.246	143.839
Totaal passiva	8.203.210	8.672.708
Schuldgraad (proportioneel)	40,5%	42,8%
Loan-to-value (IFRS)	38,3%	40,9%

Sensitiviteit

De onderstaande tabel biedt een niet-exhaustief overzicht van externe en interne factoren die een invloed uitoefenen op de belangrijkste parameters van de onderneming, namelijk de EPRA-winst, de schuldgraad en het eigen vermogen.

Sensitiviteitsanalyse op basis van de geconsolideerde cijfers per 31 december 2024

Δ Inflatie (in %)	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-8,6	-4,3	0,0	4,3	8,6
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-4,8	-2,4	0,0	2,4	4,8
Δ Euribor (in %)	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	7,1	3,5	0,0	-3,5	-7,1
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	2,0%	1,0%	0,0	-0,9%	-1,8%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-500	-250	0	250	500
Δ Schuldgraad (in %)	-3,8%	-1,9%	0,0	1,7%	3,4%
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	-384,3	-192,1	0,0	192,1	384,3

VOORUITZICHTEN

85

Groeiplan 2024-27: doelstellingen #BLEND2027 bevestigd

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

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

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

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

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

Voor een gedetailleerde toelichting van het groeiplan #BLEND2027 wordt verwezen naar hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie*.

AANDELEN EN OBLIGATIES

Het aandeel

Gegevens per aandeel

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	225.534.676	219.433.809	203.980.363
Free float	79%	79%	78%
Marktkapitalisatie (in euro)	4.285.158.844	6.253.863.557	5.446.275.704
Verhandeld aantal aandelen	70.073.859	56.098.783	88.782.514
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	6.597.492	5.827.019	10.834.034
Free float velociteit ¹	39,2%	32,2%	55,8%
Beurskoers over de periode			
hoogste	28,2	30,5	41,7
laagste	18,8	22,6	23,1
slot	19,0	28,5	26,7
IFRS NAV ² (in euro)	21,0	20,2	20,9
EPRA NTA (in euro)♦	21,1	20,1	20,7
Uitkeringspercentage	81%	85%	86%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	1,50	1,40	1,25
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	1,48	1,32	1,16
Brutodividend/aandeel (in euro)	1,20	1,12	1,00
Nettodividend/aandeel (in euro)	0,84	0,78	0,70

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten* en in hoofdstuk 10. *Bijlagen* van hun definitie en reconciliatie voorzien.

- 1 Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het aantal free float aandelen op het einde van het jaar.
- 2 IFRS NAV: De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde per aandeel van de openbare GVV conform de GVV-wetgeving.
- 3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.
- 4 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op het einde van de periode.

EURONEXT Brussels en Amsterdam
 IPO: 28|06|1999
 Notering: continu
 ISIN-code: BE0974349814
 Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



Dividend

WDP blijft zich inspannen om een stevige cashflow te genereren als basis voor een aantrekkelijk dividend. De GVV is er ook van overtuigd dat de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de huurders, goede vooruitzichten blijven bieden voor de toekomst. De dividendpolitiek van WDP is erop gebaseerd een jaarlijks aantrekkelijk en recurrent dividendrendement aan te bieden op basis van een lage uitkeringsgraad van 80% en het overige te herinvesteren in rendabele groei.

Gebaseerd op een sterke EPRA-winstgroei per aandeel van 8,6%, realiseerde WDP over de periode 2015-2024 een gemiddelde jaarlijkse dividendgroei van 8,6%. In 2024 realiseerde WDP een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro (+7% jaar-op-jaar) en stelt het een bruto dividend per aandeel van 1,20 euro voor (betaalbaar in 2025) (een stijging van +7% tegenover 1,12 euro per aandeel in 2023).

WDP verwacht een EPRA-winst per aandeel voor 2025 van 1,53 euro. Dit betreft een onderliggende stijging met +7% jaar-op-jaar, waarbij de eenmalige opbrengst¹ van +0,03 euro in 2024 en het in effect treden van de afschaffing van het Nederlandse REIT-regime met impact van -0,05 euro vanaf 2025 gefilterd werden om een zuivere vergelijksbasis te krijgen en de werkelijke verwachte business performance te meten. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,23 euro bruto vooropgesteld voor 2025 (betaalbaar in 2026), rekening houdende met een lage uitkeringsgraad van 80%.

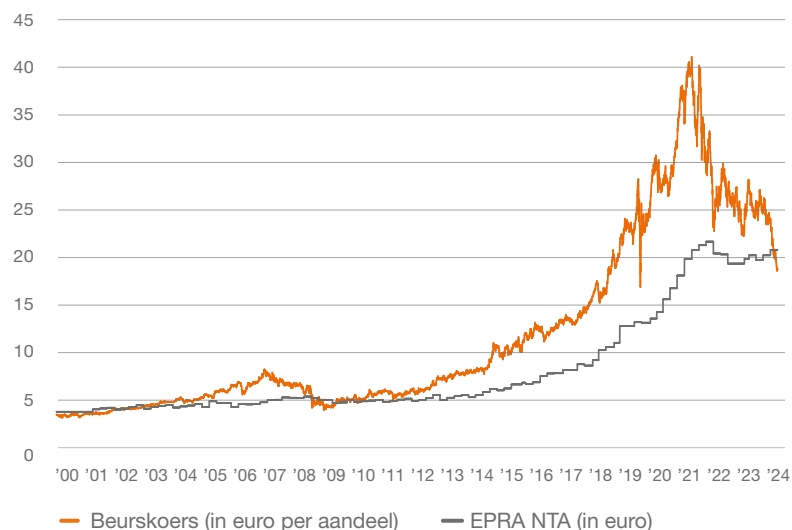
¹ Gerelateerd aan een eenmalige verbrekingsvergoeding van een klant.

AANDELEN EN OBLIGATIES

De koers van het aandeel

De koers van het aandeel WDP kende in 2024 neerwaartse druk in de tweede jaarhelft naar een slotkoers van 19,0 euro op 31 december 2024 (ten opzichte van een slotkoers van 28,5 euro op 31 december 2023), maar veerde terug op vanaf januari 2025. De totale return² van het aandeel WDP bedraagt voor 2024 -29,4%, ten opzichte van een gemiddelde return van -2,7% gerealiseerd in de sector (EPRA index van Europese vastgoedaandelen). Deze evolutie kadert in een aantal externe factoren, waaronder de marktvolatiliteit, een verzwakkende macro-economische outlook en verhoogde geopolitieke spanningen, waaronder de verkiezingsresultaten in de Verenigde Staten die hebben geleid tot verhoogde verkoopdruk in het vierde kwartaal van 2024.

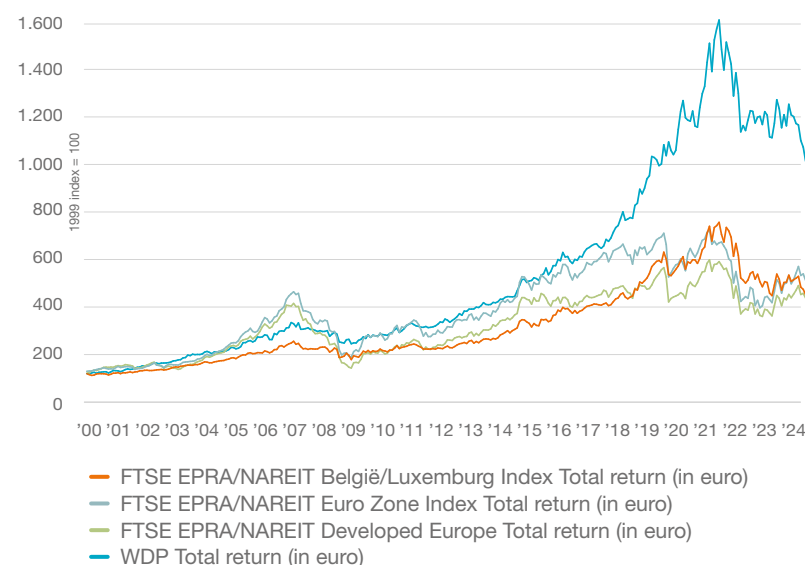
Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



De langetermijnevolutie van de return van het aandeel

Met zijn robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille met inflatiebestendig cashflow profiel, blijkt uit de cijfers van EPRA dat WDP sinds de beursintroduktie eind juni 1999, met een totale geannualiseerde return van +9,4%, nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+5,7%), vastgoedaandelen in de eurozone (+6,4%) en Belgische vastgoedaandelen (+5,8%).

Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



² De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:

- het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode;
- het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing);
- het brutorendement van het verkregen dividend wanneer dit geherinvesteed wordt in hetzelfde aandeel.

AANDELEN EN OBLIGATIES

Aandeelhouderschap

Het onderstaand overzicht geeft het aandeelhouderschap weer per 31 december 2024.

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	178.774.763		79,3%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	16.829.562	25.10.2024	7,5%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,1%
Norges Bank ¹	6.350.449	18.09.2023	2,8%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	150.855.766	25.10.2024	66,9%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) ³	46.759.913	15.05.2024	20,7%
Totaal aantal aandelen	225.534.676		100%

- 1 Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantieverklaring en rekening houdende met het totaal aantal uitstaande aandelen van WDP.
- 2 Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.
- 3 De Referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

De obligaties

WDP doet ook een beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten. Deze financiering is op 31 december 2024 als volgt samengesteld:

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag
Genoteerde obligaties				
WDP NV	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026
WDP NV	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026

AANDELEN EN OBLIGATIES

Financiële agenda

16 april 2025	Registratiedatum aandelen voor deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 30 april 2025
24 april 2025	Uiterste datum bevestiging van deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 30 april 2025
25 april 2025	Bekendmaking resultaten Q1 2025
30 april 2025	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2024
2 mei 2025	Ex-date dividend 2024
5 mei 2025	Record date dividend 2024
21 mei 2025	Payment date dividend 2024
25 juli 2025	Bekendmaking resultaten HY 2025 en publicatie van het Halfjaarverslag
17 oktober 2025	Bekendmaking resultaten Q3 2025
30 januari 2026	Bekendmaking jaarresultaten 2025

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

De commissaris bevestigt dat de EPRA-winst, de EPRA LTV, de EPRA NAV indicatoren en de EPRA-kostratio berekend werden volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations en dat de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's

werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel	in euro (x 1.000)	in euro/ aandeel
I.	EPRA-winst	Recurrente winst van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	333.677	1,50
II.	EPRA NAV indicatoren	EPRA Net Reinstatement Value (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.	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, op basis van 3 verschillende scenario's.	5.198.131	23,0
		EPRA Net Tangible Assets (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.		4.757.612	21,1
		EPRA Net Disposal Value (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.		4.825.936	21,4
Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel		%
III.	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	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.		5,4%
III.	EPRA TOPPED-UP NIY	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.		5,4%
IV.	EPRA-leegstands-percentage	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.		2,0%
V.	EPRA-kostratio	Administratieve/operationele kosten met inbegrip van of verminderd met de directe leegstandskosten, gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.	Inclusief directe leegstandskosten	11,5%
				Exclusief directe leegstandskosten	11,2%
VI.	EPRA LTV	Schulden gedeeld door de marktwaaarde van het vastgoed.	Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen.		39,3%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

I. EPRA-winst

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

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

II. EPRA-NAV indicatoren

in euro (x 1.000)	31.12.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.745.912	4.745.912	4.745.912	4.442.924	4.442.924	4.442.924
IFRS NAV/aandeel (in euro)	21,0	21,0	21,0	20,2	20,2	20,2
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.745.912	4.745.912	4.745.912	4.442.924	4.442.924	4.442.924
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	71.362	71.362		53.376	53.376	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-58.063	-58.063		-75.485	-75.485	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.599			-1.198	
Subtotaal	4.759.211	4.757.612	4.745.912	4.420.816	4.419.618	4.442.924
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			80.024			119.853
(XI) Real estate transfer tax	438.920			398.137		
NAV	5.198.131	4.757.612	4.825.936	4.818.953	4.419.618	4.562.777
Aantal aandelen	225.534.676	225.534.676	225.534.676	219.433.809	219.433.809	219.433.809
NAV/aandeel (in euro)	23,0	21,1	21,4	22,0	20,1	20,8

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

III. EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1.000)		31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		7.513.487	6.439.464
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		171.579	156.967
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-546.703	-482.142
Afgewerkte vastgoedportefeuille		7.138.363	6.114.290
Toelage voor geraamde aankoopkosten		418.821	378.705
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	7.557.184	6.492.995
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		429.481	364.028
Vastgoedkosten		-24.529	-19.745
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	404.952	344.283
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	404.952	344.283
EPRA NIY	B/A	5,4%	5,3%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,4%	5,3%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

IV. Vastgoedbeleggingen – Huurdata en leegstandspercentage

Segment	Brutohuur- inkomsten 2024 in euro (x 1.000)	Nettohuur- inkomsten 2024 in euro (x 1.000)	Verhuurbare ruimte per 31.12.2024 in euro (x 1.000)	Brutohuur- inkomsten op jaarbasis in euro (x 1.000)	Verwachte huurwaarde voor leegstaande ruimtes per 31.12.2024 in euro (x 1.000)	Totale verwachte huurwaarde in euro (x 1.000)	Leegstand (in %)
België	111.936	105.971	2.484.365	116.204	2.813	129.318	2,2%
Nederland	168.326	159.576	2.911.933	167.765	3.761	204.963	1,8%
Frankrijk	12.086	11.868	540.305	27.238	573	30.086	1,9%
Duitsland	4.051	4.009	121.381	8.049	0	8.729	0,0%
Luxemburg	5.228	5.219	76.072	5.309	25	6.375	0,4%
Roemenië	93.736	86.747	1.954.911	104.916	2.805	109.916	2,6%
Totaal	395.362	373.390	8.088.967	429.481	9.976	489.388	2,0%

Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening

Huurinkomsten in verband met:		
- vastgoedbeleggingen reeds verkocht	473	473
- inkomsten uit zonnepanelen		22.184
- vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		11.000
- andere aanpassingen: joint ventures		
- Luxemburg	-5.228	-5.219
- Overige	-3.424	-3.013
Totaal	387.183	398.816

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

V. EPRA-kostratio

in euro (x 1.000)		FY 2024	FY 2023
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		-48.946	-40.601
I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-393	-967
I-2. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-7.619	-5.265
I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
I-5. Vastgoedkosten		-18.703	-15.573
I-6. Algemene kosten van de vennootschap		-22.230	-18.795
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		1.517	1.397
V. Operationele kosten van joint ventures		-403	-644
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		301	303
Operationele kosten van zonnepanelen		2.447	2.427
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	-45.084	-37.118
IX. Directe leegstandskosten		1.085	962
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	-43.999	-36.156
X. Brutohuurinkomsten (IFRS)		387.183	336.923
Min nettohuur concessiegronden		-2.645	-2.233
XII. Brutohuurinkomsten van joint ventures		8.652	5.765
Min nettohuur concessiegronden		-576	-408
Brutohuurinkomsten	C	392.614	340.047
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	11,5%	10,9%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	11,2%	10,6%

De EPRA-kostratio weerspiegelt de operationele kosten na aftrek van administratieve en operationele kosten geactiveerd conform IFRS voor een bedrag van 7,0 miljoen euro. De geactiveerde kosten hebben voornamelijk betrekking op interne personeelskosten van werknemers die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

96

VI. EPRA LTV

in euro (x 1.000)	31.12.2024					31.12.2023				
	Proportionele consolidatie					Proportionele consolidatie				
	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
Inclusief:										
Leningen van financiële instellingen	2.256.194	70.304		-124.928	2.201.571	1.468.604	63.940		-95.185	1.437.359
Commercial paper	0				0	40.850				40.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	807.558				807.558	807.222				807.222
Derivaten voor vreemde valuta	-6.584				-6.584	2.628				2.628
Netto (handels)schulden	87.422	5.242		-2.390	90.274	57.997	5.266		-120	63.142
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0				0	0				0
Rekeningen courant (eigenvermogenskenmerken)	0				0	0				0
Exclusief:										
Kas en kasequivalenten	-10.374	-1.073		800	-10.647	-13.029	-34		929	-12.134
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-113.060				-113.060	-83.558				-83.558
Netto schulden	A 3.021.155	74.474	0	-126.518	2.969.111	2.280.714	69.172	0	-94.376	2.255.510
Inclusief:										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	7.247.279	152.919		-217.873	7.182.324	6.223.545	136.596		-166.091	6.194.051
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	13			13	0	243			243
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	193.267	2.436		-7.861	187.841	150.120	5.397		-9.251	146.266
Immateriële activa	1.599	3.272			4.870	1.198	3.168		-3	4.363
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	2.763				2.763	3.557				3.557
Zonnepanelen	174.202	10.483		-3.665	181.020	159.177	10.780		-2.468	167.489
Totale portefeuille	B 7.619.109	169.122	0	-229.399	7.558.832	6.537.597	156.185	0	-177.814	6.515.968
Loan-to-value	A/B 39,7%				39,3%	34,9%				34,6%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

97

VII. Vastgoedbeleggingen – Evolutie nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

	2024					2023	Organische groei nettohuur- inkomsten 2024	Organische groei nettohuur- inkomsten 2024 (in %) ¹
	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen	Verkopen	Projecten	Totale nettohuur- inkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden		
in euro (x 1.000)								
België	92.261	2.190	165	11.520	106.136	90.331	1.930	2,1%
Nederland	131.096	0	308	28.480	159.884	127.871	3.225	2,5%
Frankrijk	7.907	3.962	0	0	11.868	7.500	407	5,4%
Duitsland	3.617	392	0	0	4.009	0	3.617	1,3%
Luxemburg	3.764	0	0	1.455	5.219	3.596	168	4,7%
Roemenië	61.266	16.127	0	9.354	86.747	59.437	1.829	3,1%
Vastgoed bestemd voor verhuring	299.911	22.671	473	50.808	373.863	288.735	11.176	2,6%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening								
Inkomsten uit zonne-energie					22.184			
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten					11.000			
Luxemburg	-3.764	0	0	-1.455	-5.219			
Overige joint ventures	0	0	0	-3.013	-3.013			
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed in de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening	296.147	22.671	473	46.341	398.816			

¹ De organische groei van de nettohuurinkomsten van 2,6% kan toegeschreven worden aan de volgende componenten: 2,7% indexatie, -0,4% bezetting en 0,3% hernegotiatie.

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

VIII. Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens

in euro (x 1.000)	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Netto-aanvangsrendement EPRA (in %)
België	2.191.777	14.219	5,0%
Nederland	2.886.464	50.519	4,9%
Frankrijk	549.592	43.335	4,7%
Duitsland	158.428	-657	4,7%
Luxemburg	94.245	302	5,0%
Roemenië	1.311.826	46.770	7,6%
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	7.192.331	154.488	5,4%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
◆ Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	195.703		
◆ Grondreserves	207.867		
◆ Gebruiksrecht concessie	89.166		
◆ Andere aanpassingen: joint ventures			
◆ Vastgoedeigendommen	-152.919		
◆ Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-2.436		
◆ Grondreserves	0		
◆ Gebruiksrecht concessie	-16.224		
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	7.513.487		

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

IX. Vastgoedbeleggingen – Gegevens met betrekking tot huurcontracten

Segment	Gemiddelde looptijd		Gegevens eerstvolgende vervalddag huurcontracten			Gegevens eindvervalddag huurcontracten		
	tot eerste vervalddag	tot eind-vervalddag	Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervalddag komen in euro (x 1.000) ¹			Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen in euro (x 1.000) ¹		
	(in jaren)	(in jaren)	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
België	5,0	7,5	19.813	14.758	37.539	7.535	6.565	17.401
Nederland	5,5	5,7	22.595	22.086	54.208	18.787	19.787	52.266
Frankrijk	6,8	8,0	3.061	2.355	2.048	2.322	998	1.568
Duitsland	4,7	4,7	0	576	5.895	0	576	5.895
Luxemburg	5,5	7,1	2.200	0	1.000	1.320	0	0
Roemenië	6,5	7,4	2.215	5.959	23.185	2.215	2.470	16.162
Totaal	5,7	6,7	49.884	45.735	123.876	32.180	30.396	93.291

1 Voor Luxemburg (55%), WDPort of Ghent Big Box (50%) en voor Gosselin-WDP (29%) wordt het proportioneel aandeel van WDP in de actuele huur weergegeven.

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

X. EPRA Capital expenditure analyse¹

in euro (x 1.000)	FY 2024			FY 2023		
	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep
Aankopen ²	697.488	0	697.488	2.100	25.940	28.040
Projecten	194.058	10.697	204.755	279.285	7.573	286.858
Like-for-like portfolio	23.564	-	23.564	15.775	-	15.775
Incrementeel verhuurbare ruimte	-	-	-	-	-	-
Niet incrementeel verhuurbare ruimte	23.564	0	23.564	15.775	0	15.775
Intercalaire intresten ³	11.871	140	12.011	6.616	154	6.770
Totale CapEx	926.981	10.837	937.818	303.776	33.668	337.444
Aanpassing voor niet-geldelijke posten ⁴	-69.316	-341	-69.657	-4.045	451	-3.594
Totale CapEx (kasstromen) ⁵	857.665	10.496	868.161	299.731	34.119	333.850

1 Bovenstaand overzicht geeft weer welke investeringen in de balans gegroeid zijn in de loop van 2024. Voor een overzicht van alle transacties en verwezenlijkingen die geïdentificeerd werden in 2024 wordt verwezen naar hoofdstuk 4. *Performance en trends*.

2 Dit is de netto-investering van de gerealiseerde aankopen en verkopen.

3 Dit betreft de intercalaire intresten geactiveerd voor de projectontwikkelingen.

4 De aanpassing voor niet-geldelijke posten ten bedrage van -69,3 miljoen euro voor de Groep (exclusief joint ventures) omvat niet enkel de correctie ‘accrual to cash basis’, maar omvat eveneens een correctie van -40,0 miljoen euro met betrekking tot de acquisitie gerealiseerd via een inbreng in natura. Meer informatie over de acquisitie gerealiseerd in 2024 via inbreng in natura kan geconsulteerd worden in hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

5 De reconciliatie met het kasstroomoverzicht (zie hoofdstuk 9. *Jaarrekening*) kan gemaakt worden door abstractie te maken van de intercalaire intresten in bovenstaande tabel, de intercalaire intresten worden in het kasstroomoverzicht namelijk niet als investeringsactiviteit, maar als betaalde intresten aanschouwd. Daarnaast wordt de aansluiting dit jaar beïnvloed door de overname van enkele vastgoedvennootschappen. In sommige gevallen werd niet enkel het vastgoed, maar ook de schulden van deze vennootschappen overgenomen. Dit resulteert in een lager bedrag in de voorstelling van de kasstroomtabel bij ‘Investeringen’.



Corporate Governance Verklaring

06



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

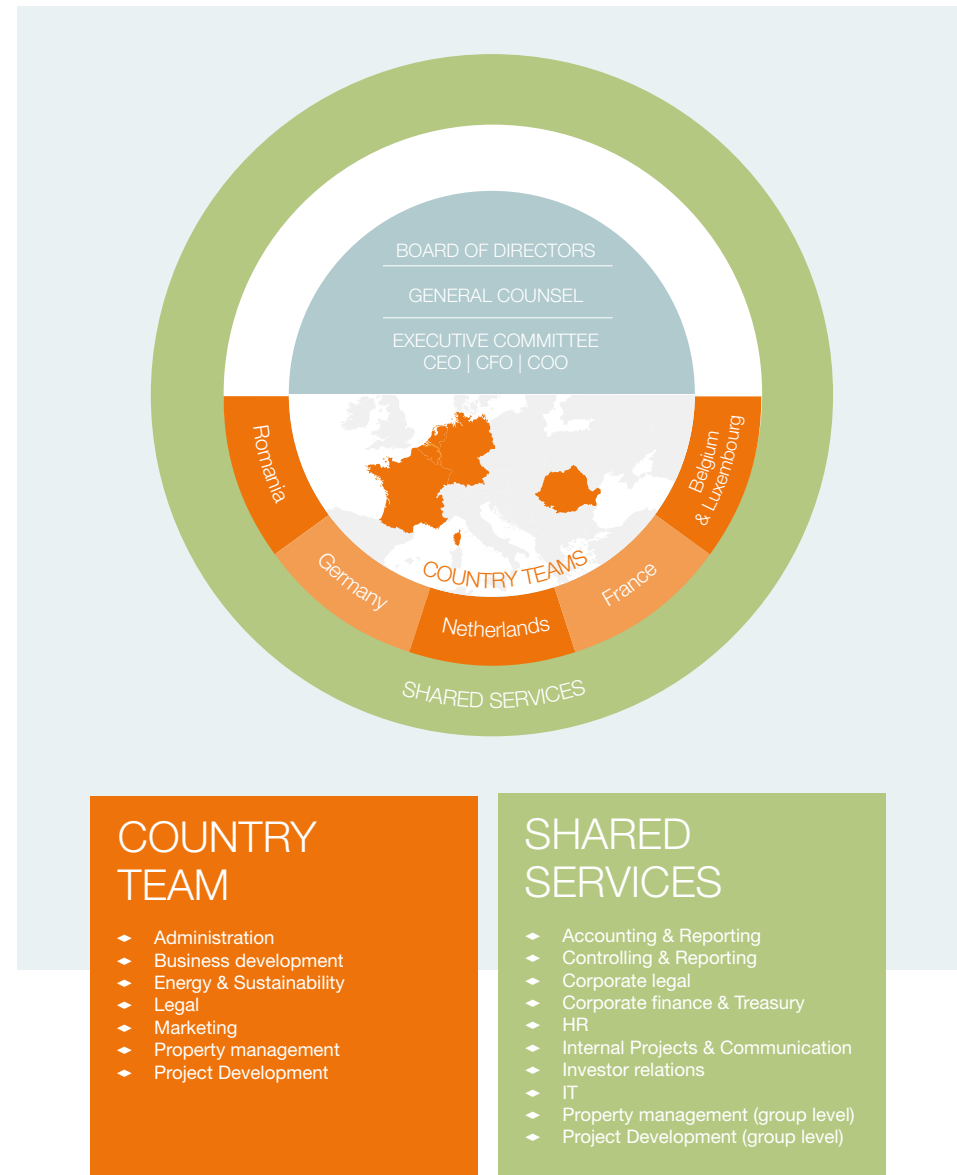
Inleiding

Bij beslissing van de Raad van Bestuur werd er op 1 oktober 2019 een Management-comité opgericht dat adviserend optreedt ten aanzien van de Raad van Bestuur.

VANAF 2025 | Het groeiplan #BLEND2027 met zijn multiple-driverstrategie, moet WDP in de komende jaren verder laten accelereren naar een volwaardig Europees logistiek platform. Hierbij staan getrouwheid aan zijn DNA van clientcentricity en innovatief ondernemerschap met #TeamWDP als cruciale en krachtvolle schakel, centraal. Deze sterke groei en verdere internationalisering van de Vennootschap vereist een gepast governance framework voor besluitvorming; dat vormt één van de bouwstenen voor meer ownership en verantwoordelijkheid bij de landenteams. Hiertoe heeft de Raad van Bestuur op 11 december 2024 besloten om de organisatiestructuur te herzien. In het bijzonder werd het Management-comité met ingang van 1 januari 2025 opgeheven. In plaats daarvan werd een compact Uitvoerend comité geïnstalleerd, bestaande uit de CEO, de CFO en de COO. Dit Uitvoerend comité faciliteert de groei van de onderneming vanuit de slagvaardige geografische platforms, daarbij geflankeerd door de shared services.

De Country Managers, die tot en met 31 december 2024 deel uitmaakten van het Managementcomité, maken geen deel uit van het Uitvoerend comité en rapporteren rechtstreeks aan de COO. De COO betreft een nieuwe functie binnen WDP die onder meer de verbinding dient te vormen tussen de verschillende lokale teams. De functie van CTO wordt in de nieuwe structuur niet langer behouden en gaat op in de functie van Head of Project Management.

Via de huidige Corporate Governance Verklaring wordt gerapporteerd over de organisatiestructuur van toepassing in het boekjaar 2024, dus met toepassing van een Managementcomité. Vanaf het jaarverslag over boekjaar 2025 zal worden gerapporteerd o.b.v. de nieuwe organisatiestructuur.



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Governance principles

Voor WDP staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop, steeds op basis van onze kernwaarden. WDP streeft hierbij de hoogste standaarden na op vlak van corporate governance vanuit de overtuiging dat dit bijdraagt tot (i) het langetermijnsucces van de Vennootschap en (ii) de bescherming van de belangen van alle stakeholders. De Raad van Bestuur waakt erover dat de hiertoe uitgewerkte corporate governance principes en processen te allen tijde geschikt zijn voor de Vennootschap en voldoen aan de geldende corporate governance reglementering of normen.

Het Corporate Governance Charter bevat volledige informatie over de regels inzake deugdelijk bestuur van toepassing binnen de vennootschap zoals onder meer de beginselen en processen van de bestuursstructuur, het beleid ter voorkoming van belangenconflicten, het remuneratiebeleid, de Dealing Code en het beleid inzake goed gedrag. Dit charter is samen met andere interne policies beschikbaar op onze website.

Regelgeving:

- ◆ Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV)
- ◆ Corporate Governance Code 2020 (Code 2020)
- ◆ REIT-regelgeving
- ◆ EU accounting regulations
- ◆ IFRS
- ◆ EU marktmisbruikverordening
- ◆ EU Prospectusverordening
- ◆ Euronext Rulebook

Interne policies:

- ◆ Corporate Governance Charter
- ◆ Dealing Code
- ◆ Delegation Matrix
- ◆ Employee Code of Conduct
- ◆ Supplier Code of Conduct
- ◆ Remuneration Policy
- ◆ Anti-Bribery and Corruption Policy
- ◆ Diversity Policy
- ◆ Grievance Management Procedure
- ◆ Corporate citizenship
- ◆ Enterprise Risk Management Policy

Governancestructuur WDP



Referentiecode | Corporate Governance Code 2020

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WVV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past WDP de Belgische Corporate Governance Code 2020 toe. Dit rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De Code 2020 is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 hanteert het pas toe of leg uit-principe (comply or explain), waarbij afwijkingen ten aanzien van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. Op datum van dit jaarverslag leeft WDP de bepalingen van de Code 2020 na, behoudens voor wat betreft de volgende principes:

Principes 3.19 tot en met 3.21 van de Code 2020 handelen over de aanstelling van een secretaris binnen de Vennootschap.

EXPLAIN | Gegeven de vrij beperkte omvang van de Raad van Bestuur en met het oog op een zo efficiënt mogelijke aanwending van krachten binnen de Vennootschap, heeft de Raad van Bestuur er vooralsnog voor gekozen om de functie van secretaris

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

104

niet aan één specifieke persoon toe te wijzen. De functie van de secretaris wordt in WDP uitgevoerd door de CFO, die tevens aanwezig is bij de Raden van Bestuur, en de General Counsel. Beiden beschikken over de benodigde vaardigheden alsook kennis inzake bestuursaangelegenheden:

- het ondersteunen van de Raad van Bestuur en zijn comités in alle bestuursaangelegenheden;
- het voorbereiden van het Corporate Governance Charter en de Corporate Governance Verklaring;
- het zorgen voor een goede informatiedoorstroming binnen de Raad van Bestuur en zijn comités alsook tussen het uitvoerend management en de niet-uitvoerende bestuurders;
- het accuraat opnemen van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de raadsvergaderingen in de notulen; en
- het faciliteren van initiële vorming en het ondersteunen van professionele ontwikkeling waar nodig.

Elke bestuurder kan individueel contact opnemen met de CFO of de General Counsel.

Principe 7.6 van de Code 2020 stelt dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap dienen te ontvangen.

EXPLAIN | WDP wijkt af van dit principe en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Rekening houdend met de huidige bedragen van de bezoldiging alsook met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders, is WDP de mening toegedaan dat het toekennen van (een deel van-) de bezoldiging in aandelen niet per se zou bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om dergelijke bestuurders te laten handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op langetermijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel

en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch groeiplan.

Een overzicht van de totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders is opgenomen in het remuneratieverslag in deze Corporate Governance Verklaring.

Principe 7.9 van de Code 2020 stelt dat de Raad van Bestuur een minimumdrempel van aandelen moet bepalen die aangehouden moet worden door de leden van het Managementcomité.

EXPLAIN | WDP wijkt af van dit principe en bepaalt geen expliciete minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen van WDP door de leden van het Managementcomité. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch groeiplan. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door de leden van het Managementcomité. WDP is dan ook van mening dat via het remuneratiebeleid (i) een duidelijke link wordt gelegd met het creëren van stabiele langetermijn cashflows en (ii) leden van het Managementcomité handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP moedigt de leden van het Managementcomité wel aan om een aandelenparticipatie op te bouwen en aan te houden in WDP. Verschillende leden van het Managementcomité hebben intussen een dergelijke aandelenparticipatie opgebouwd.

In het remuneratieverslag van deze Corporate Governance Verklaring wordt een overzicht gegeven van het aantal aandelen dat elk lid van het Managementcomité zelf in portefeuille heeft. Dit betreft dus een eigen opgebouwde participatie in de Vennootschap.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

105

Raad van Bestuur

Monistisch bestuur

Met ingang van 1 oktober 2019, na de omzetting van WDP van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder in een naamloze vennootschap met een monistisch bestuur (one-tier governancestructuur), werden de bestuurders voor het eerst benoemd in WDP NV, zijnde aldus een juridisch andere entiteit.

Bij deze benoeming werd echter rekening gehouden met de mandaten van de bestuurders in de Raad van Bestuur van de vroegere zaakvoerder in die zin dat:

- ◆ ze benoemd zijn voor de resterende periode van hun mandaat bij de vroegere zaakvoerder; en
- ◆ er voor het bepalen van hun statuut als onafhankelijk bestuurder (artikel 7:87 WvV) ook rekening wordt gehouden met de mandaten die zij als onafhankelijk en/of niet-uitvoerend bestuurder uitoefenden bij de vroegere zaakvoerder.

De Raad van Bestuur zal minstens eenmaal om de drie jaar de door haar gekozen governancestructuur evalueren om na te gaan of deze nog geschikt is, en zo niet, stelt zij een nieuwe governancestructuur voor aan de Algemene Vergadering. Een laatste evaluatie van de governancestructuur door de Raad van Bestuur gebeurde in december 2022 waarbij besloten werd dat de keuze voor een monistisch bestuur ook op heden de aangewezen governancestructuur is voor WDP.

Samenstelling

Principes

De statuten van WDP bepalen dat de Vennootschap moet bestuurd worden door een Raad van Bestuur bestaande uit minstens drie bestuurders. Deze drie bestuurders mogen voor hoogstens vier jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur bestaat in meerderheid uit niet-uitvoerende bestuurders en heeft tevens een passend aantal onafhankelijke bestuurders. De statuten bepalen, overeenkomstig de Code 2020, dat ten minste drie bestuurders de status hebben van onafhankelijk

bestuurder overeenkomstig de criteria beschreven in de Code 2020 en het CG-Charter. WDP streeft er bovendien naar dat de Raad van Bestuur in meerderheid bestaat uit onafhankelijke bestuurders.

De Raad van Bestuur is zo samengesteld dat WDP conform zijn statuut en toegelaten activiteiten (zoals beschreven in artikel 4 van de GVV-Wet) kan worden bestuurd.

De leden van de Raad van Bestuur moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de GVV gestelde vereisten, waaronder een samenstelling uit uitsluitend natuurlijke personen die voldoen aan de vereisten van artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet (fit and proper-test van de bestuurders).

De Raad van Bestuur dient in haar geheel zo samengesteld te zijn dat de combinatie van ervaring, kennis en competentie van haar individuele leden de Raad van Bestuur in staat stelt haar rol zo goed mogelijk te vervullen. In haar geheel dient de Raad van Bestuur in ieder geval volgende kenmerken te bezitten:

- ◆ evenwichtige samenstelling van kennis, competentie en ervaring, vertrekkende uit de vereisten van het efficiënt zakendoen in de markten waar de Vennootschap actief is;
- ◆ zijn samenstelling moet ervoor zorgen dat hij te allen tijde functioneert als een wendbaar en werkbaar orgaan, gedreven door een entrepreneurial spirit;
- ◆ bij beslissingen omtrent zijn samenstelling streeft de Raad van Bestuur eveneens naar diversiteit (zowel op vlak van gender, leeftijd, achtergrond en nationaliteit) als ook naar het zo beperkt mogelijk houden van (al dan niet toekomstige) belangenconflicten tussen de leden en WDP Groep (zowel op wettelijk, zakelijk, economisch en ethisch vlak).

Het Corporate Governance Charter bepaalt eveneens de specifieke kwalitatieve vereisten die de individuele leden in zich dienen te dragen, waaronder een onafhankelijke en ondernemende persoonlijkheid, een onbesproken reputatie en een correcte business ethiek.

Verder dienen ook volgende principes in acht genomen te worden:

- conformiteit met de vereisten inzake diversiteit (artikel 3:6 WVV);
- conformiteit met de specifieke vereisten inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 WVV);
- inachtneming van de leeftijdsgrens die is vastgelegd op 70 jaar waarbij het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij 70 jaar wordt, behoudens wanneer de Raad van Bestuur op voordracht van het Benoemingscomité hierover anders beslist;
- voor de niet-uitvoerende bestuurders: maximaal 5 bestuursmandaten in beurs-genoteerde vennootschappen bekleden (inclusief hun mandaat bij WDP), behoudens toestemming door de Raad van Bestuur (mits toepassing van het comply or explain-principe).

Er zijn heden – in lijn met de geldende regelgeving – geen afgevaardigden van de medewerkers die zetelen in de Raad van Bestuur.

Bindend voordrachtrecht

De statuten van WDP voorzien in een bindend voordrachtrecht voor elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die

individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de Vennootschap aanhoudt en dit onder specifieke voorwaarden zoals beschreven in artikel 15 van de statuten van WDP. In toepassing van dit bindend voordrachtrecht werd Tony De Pauw door de Buitengewone Algemene Vergadering van WDP van 11 september 2019 benoemd tot bestuurder van WDP met ingang van 1 oktober 2019 en dit op voordracht van de huidige Referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de maatschap RTKA. Tony De Pauw werd op 26 april 2023 door de Algemene Vergadering van WDP in diezelfde hoedanigheid herbenoemd en is dus op datum van dit jaarverslag de enige bestuurder die benoemd werd op basis van dit bindend voordracht.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op datum van 31 december 2024

De Raad van Bestuur telt 7 bestuurders (natuurlijke personen):

- 2 uitvoerende bestuurders, waarvan 1 op voordracht van de Referentieaandeelhouder (maatschap RTKA), met name Tony De Pauw; en
- 5 niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 WVV.

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Eerste benoeming ¹	Einde mandaat	Aantal jaren	Aanwezigheden Raad van Bestuur 2024
Rik Vandenbergh	Niet-uitvoerend bestuurder	X	April 2019	April 2027	6	18/18
Anne Leclercq	Niet-uitvoerend bestuurder	X	April 2015	April 2026	10	18/18
Cynthia van Hulle	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Februari 2015	April 2026	10	18/18
Jürgen Ingels	Niet-uitvoerend bestuurder	X	April 2018	April 2026	7	15/18
Patrick O	Niet-uitvoerend bestuurder	X	April 2024	April 2028	1	10/10 ²
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder		Mei 1999	April 2027	26	16/18
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder		April 2002	April 2026	23	18/18
		71%	Gemiddelde duurtijd van de mandaten		12	

1 Datum van eerste benoeming binnen WDP Comm.VA. Elk van de bestuurders werd voor het eerst benoemd in WDP NV in oktober 2019.
2 Patrick O werd op 24 april 2024 door de Algemene Vergadering verkozen tot niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder. Vanaf zijn aanstelling vonden er 10 vergaderingen van de Raad van Bestuur plaats.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

107

**Rik Vandenberghe**

Geboren in 1961

is sinds april 2019 onafhankelijk niet-uitvoerend voorzitter van de Raad van Bestuur van WDP. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de KU Leuven.

Van 2017 tot 2021 was hij CEO van Besix Group, een toonaangevend, multidisciplinair bouw- en vastgoedbedrijf actief in 25 landen, verspreid over vijf continenten. In die rol versterkte hij het multidisciplinaire aanbod van de groep. Daarvoor bouwde hij een carrière van 30 jaar uit bij ING, waar hij diverse leidinggevende functies bekleedde en CEO was van zowel ING Luxemburg als ING België. Hij werkte er nauw samen met belangrijke actoren binnen de vastgoedmarkt en bouwde een ruime internationale ervaring op. Bij ING België gaf hij leiding aan de afdeling Real Estate & Development Financing (1991-97), die tot 2007 onder zijn bredere bevoegdheden viel. Als CEO was hij ook lid van het Risk Comité van ING Luxemburg (2007-13) en het Market Risk Comité van ING België (2013-17).

Zijn ervaring als voorzitter van onder meer Febelfin en dochterbedrijven binnen Besix Group en ING, samen met zijn vastgoed-, financiële en beurskennis, entrepreneurial spirit en oog voor innovatie, ondersteunen het management van WDP en de verdere groei van het bedrijf.

**Anne Leclercq**

Geboren in 1956

is sinds april 2015 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij WDP. Ze behaalde een diploma in Rechten aan de KU Leuven, een MBA aan de Vlerick Business School en volgde aanvullende opleidingen aan de Kellogg School of Management en het University of Cambridge Institute for Sustainability Leadership.

Ze startte haar carrière in de bankensector, waar ze tussen 1980 en 1998 als Directeur Trésorerie verantwoordelijk was voor de Trésorerie, Trading Books en Investeringsportefeuille. Van 1998 tot 2019 werkte ze bij het Belgische Agentschap van de Schuld, vanaf 2008 als Director Treasury and Capital Markets. In die rol bepaalde ze het financieringsbeleid van de Belgische staatsschuld en de organisatie van secundaire markten. Ze was er ook voorzitter van het Marktcomité, verantwoordelijk voor de uitvoering van de financiering binnen het risicokader. Deze posities droegen bij tot het verwerven van een ruime kennis en ervaring in enterprise risk management. Daarnaast voerde ze diverse opdrachten uit voor supranationale instellingen zoals het IMF, de Wereldbank en de OESO.

Haar algemene managementervaring, haar uitgebreide kennis en expertise in de werking van de financiële markten en riskbased, efficiënt financieel beheer (debt capital markets), betekenen een belangrijke toegevoegde waarde in het financieringsbeleid van WDP.

**Cynthia Van Hulle**

Geboren in 1956

is sinds februari 2015 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij WDP. Ze doceerde in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en is er hoogleraar aan de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen.

Ze studeerde eerder aan Yale University en de University of Chicago en doceerde aan Columbia University. Daarnaast bekleedde ze de Francqui-leerstoel aan de Universiteit Gent. Haar academisch werk richt zich op corporate finance, herstructureringen en governanceproblematiek, met een grondige expertise in boekhouding en audit.

Met haar uitgebreide kennis en ervaring op het gebied van financieel beheer en governance vormt Cynthia een waardevolle aanvulling voor WDP.

**Jürgen Ingels**

Geboren in 1971

is sinds april 2018 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij WDP. Hij behaalde een Master in Politieke en Sociale Wetenschappen en een MBA aan de Universiteit Antwerpen.

Hij begon zijn carrière als beleggingsbeheerder bij Dexia Ventures, het durfkapitaalfonds van Dexia. Hij maakte naam met Clear2Pay, een toonaangevend fintechbedrijf. Vandaag leidt hij als managing partner SmartFin, een durfkapitaalfonds dat groeiende Europese technologiebedrijven financiert en ondersteunt. Hij is de motor achter verschillende start-ups en scale-ups, en staat mee aan de wieg van SuperNova en The Big Score, twee prominente Belgische technologie-evenementen.

Zijn expertise inzake fintech, digitale vernieuwing en technologie in de bredere zin van het woord, dragen bij aan de groei en het future proof maken van WDP.

**Patrick O**

Geboren in 1958

is sinds april 2024 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij WDP. Hij behaalde een diploma Industrieel Ingenieur.

Hij startte zijn carrière bij verwarmingsproducent Saprage en bekleedde vervolgens diverse functies bij Viessmann, waaronder CEO Benelux en een internationale groepsfunctie. Daarnaast zetelt hij in de adviesraad van zonweringsspecialist Harol en het externe adviescomité van ING.

Met zijn expertise in energietransitie, elektrificatie en investeringen in duurzaamheid levert Patrick een belangrijke bijdrage aan de Raad van Bestuur van WDP. Zijn internationale werkervaring, en in het bijzonder zijn affiniteit met de Duitse markt, biedt waardevolle inzichten voor de strategie en verdere groei van WDP.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



Tony De Pauw
Geboren in 1954

is uitvoerend bestuurder sinds 1999 en vertegenwoordigt de Referentieaandeelhouder, namelijk de familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur RTKA). Hij was vanaf 1999 tot en met 30 juni 2024 CEO en is sindsdien werkzaam bij WDP als speciaal adviseur.

Zijn ruime ervaring en expertise met betrekking tot de investering in en het beheer van (logistiek) vastgoed en de sector in zijn geheel, gaan hand in hand met zijn entrepreneurship.



Joost Uwents
Geboren in 1969

is bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA.

Vanuit zijn bancaire achtergrond heeft hij een sterke kennis betreffende vastgoed en financiering. Alvorens tot CEO aangesteld te zijn, was hij gedurende tien jaar CFO van WDP. Doorheen de jaren heeft hij een expertise opgebouwd in de logistieke en supplychain sector. Samen met zijn drive voor innovatie draagt deze expertise bij tot de uitbouw van WDP's duurzame strategie.

Naam	Andere actieve mandaten op 31 december 2024	Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2024, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2019	Aandelenbezit WDP per 31 maart 2025
Rik Vandenberghe	Beursgenoteerde bedrijven – Niet-beursgenoteerde bedrijven T.P.F., New Vision, Next Day Capital Holding, Next Day Asset Management (Voorzitter), Next Day Investment Management (voorzitter), Orientalis Next Day Smart Living (voorzitter), High Five Next Day Smart Living (voorzitter)	ING Bank België, ING Luxemburg, Entreprises Jacques Delens, Établissements Jean Wust, Franki Foundations Belgium, LUX T.P., Olympiades Brussels Hotel, Socogestra, Verschillende vennootschappen binnen de groep BESIX, Olympic Invest, Vanhout, Compagnie Belge de Bâtiment (voorzitter), Six Construct, Watpac, Van den Berg, Les News 24, Besix Group	10.840
Anne Leclercq	Beursgenoteerde bedrijven – Niet-beursgenoteerde bedrijven BNP Paribas Fortis (voorzitter risk comité), Fluxys Belgium, De Warande, AZ Sint-Maria-Ziekenhuis Halle, Foundation Helios	Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties, Argenta Spaarbank, KU Leuven (voorzitter auditcomité), LRD (voorzitter auditcomité), Plexus, UZ Leuven (voorzitter auditcomité), Zorg Leuven (voorzitter auditcomité)	0
Cynthia Van Hulle	Beursgenoteerde bedrijven Miko (voorzitter auditcomité) – Niet-beursgenoteerde bedrijven Argen-Co, Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties, Argenta Spaarbank, Rega		0
Jürgen Ingels	Beursgenoteerde bedrijven Materialise – Niet-beursgenoteerde bedrijven Smartfin, Willemen Groep, Ghelamco, GS Pledge CO., Itineris, Bright Analytics, Projective, Mensura, Maria DB, Startups.be/Scaleups.eu, Akinon, Deliverect, Royal Antwerp FC, Recharge.com, Vyncke	B_Hive Europe, Trendminer, The Glue, NG Data Europe, Newtec, Silverfin, Exellys, Finsight Solutions, Innovis, iviti AB, Unifiedpost Group, Pay-Nxt, Vavato, NG Data	96.719
Patrick O	Beursgenoteerde bedrijven – Niet-beursgenoteerde bedrijven Harol-Diest, Climafed	Viessmann Belgium	423
Tony De Pauw	Beursgenoteerde bedrijven – Niet-beursgenoteerde bedrijven RSC Anderlecht, verschillende mandaten in dochtervennootschappen	Le Concert Olympique, VBO (lid strategisch comité)	104.516
Joost Uwents	Beursgenoteerde bedrijven Xior Student Housing, Catena – Niet-beursgenoteerde bedrijven nanoGrid, Logistics in Wallonia, EPRA (lid van de Advisory Board), VBO (lid strategisch comité), verschillende mandaten in dochtervennootschappen	Unifiedpost Group, UPPayments	291.734

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

109

Rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van WDP is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet de Algemene Vergadering bevoegd is.

De Raad van Bestuur bepaalt de strategie en de kernwaarden van WDP, beslist over de investeringen en financieringsstrategie en waakt over de kwaliteit van het management. Hij stelt de financiële staten van WDP op, alsook het jaarverslag (incl. de Corporate Governance Verklaring en het remuneratieverslag) en roept de Algemene Vergaderingen van de Vennootschap bijeen. De Raad van Bestuur beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal. Verder is het de Raad van Bestuur die beslist over de structuur van het management van WDP en de bevoegdheden die individueel of collectief worden toevertrouwd aan de CEO en/of de andere leden van het Managementcomité. Tot slot is de Raad van Bestuur het orgaan dat instaat voor het faciliteren van een effectieve dialoog met de aandeelhouders, onder meer via een transparante communicatie via de persberichten, het jaarverslag en andere kanalen.

De collegiaal optredende Raad van Bestuur vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. De Vennootschap wordt in alle handelingen in en buiten rechte tevens geldig vertegenwoordigd door twee bestuurders samen optredend. De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan de CEO, die alleen kan optreden in de zin van artikel 7:121 WvV. De Vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een bijzondere volmachthouder.

De werkingregels van de Raad van Bestuur zijn omstandig beschreven in het Corporate Governance Charter van WDP.



Realisaties 2024

Groeiplan WDP

Nieuwe organisatiestructuur ter ondersteuning Europese groei

Doelstellingen groeiplan #BLEND2027 bevestigd

Historisch investeringsvolume in 2024 van 1 miljard euro

Risk Management

Cybersecurity roadmap on track

Erkenning

Great Place To Work®
DJSI World Index

Aanwezigheidspercentage

Raad van Bestuur 98%

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur in 2024

De Raad van Bestuur heeft in 2024 18 vergaderingen gehouden om onder andere onderstaande punten te bespreken:

- ◆ operationele en financiële rapportering;
- ◆ communicatiebeleid;
- ◆ strategie en investeringsbeleid;
- ◆ financieringsbeleid;
- ◆ risicobeheerbeleid;
- ◆ samenstelling en evaluatie van de Raad van Bestuur (waaronder het voordragen van een nieuwe bestuurder);
- ◆ analyse en goedkeuring van het budget 2024;
- ◆ langetermijnstrategie en analyse van het groeiplan #BLEND2027;
- ◆ opvolging van de ESG Roadmap, inclusief de concrete targets van het WDP Climate Action Plan;
- ◆ bespreking actieplannen voor implementatie van en compliance met CSRD, ESRS, EU Taxonomy;
- ◆ analyse en goedkeuring van de dubbele materialiteitsanalyse in het kader van CSRD;
- ◆ analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en ontwikkelingsdossiers;

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

- ◆ analyse en goedkeuring van kredietovereenkomsten;
- ◆ interne audit, digitalisering en bedrijfsprocessen;
- ◆ proces tender nieuwe commissaris en voorbereiding voorstel aan de algemene vergadering;
- ◆ analyseren, evalueren en goedkeuren van een nieuwe governancestructuur (Uitvoerende comité) met bijhorende aanpassingen in Delegatiematrix en Corporate Governance Charter;
- ◆ het analyseren, evalueren en nemen van bepaalde acties ter aanzien van specifieke risico's zoals het fiscale risico rond het FBI-statuuut, cybersecurity, het algemeen macro-economisch klimaat;
- ◆ opmaken van verslagen van de Raad van Bestuur met betrekking tot de inbreng in natura van een schuldvordering (in het kader van het keuzedividend);
- ◆ kapitaalverhogingen via inbreng in natura van onroerende goederen door Balta Industries binnen de machtiging toegestaan kapitaal;
- ◆ verwezenlijking van hiervoor vermelde transacties en vaststelling van de daaruit voortvloeiende kapitaalverhogingen binnen het toegestaan kapitaal; en
- ◆ opmaak en goedkeuring van het Universeel Registratiedocument 2023.

Evaluatie

De Raad van Bestuur evalueert minstens elke drie jaar zijn eigen prestaties, zijn interactie met (de leden van) het Managementcomité, zijn omvang, samenstelling en werking, alsook dat van zijn comités.

Het proces van evaluatie gebeurt onder de leiding van de voorzitter en wordt mee opgevolgd door het Benoemingscomité. Het heeft onder meer als doelstelling:

- ◆ het beoordelen van de werking van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité;
- ◆ het controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- ◆ het beoordelen van de effectieve inbreng van elke bestuurder aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en het nemen van beslissingen. Bij deze evaluatie wordt een minimum individueel aanwezigheidspercentage van 75% gehanteerd, behoudens er een voldoende onderbouwde

verklaring is voor een lagere aanwezigheidsgraad (bv. gezondheids- of familiale omstandigheden);

- ◆ het controleren of de werkelijke samenstelling van de Raad van Bestuur en de comités overeenkomt met wat wenselijk is.

De evaluatie verloopt via een formele procedure, al dan niet extern gefaciliteerd, in overeenstemming met een door de Raad van Bestuur goedgekeurde methodologie.

Enerzijds gebeurt de evaluatie van de bestuurders (als lid van de Raad van Bestuur en als lid van een comité) op permanente basis, met name door de collega's onderling. Wanneer iemand bedenkingen heeft bij de bijdrage van een bepaalde collega-bestuurder, kan hij dat als agendapunt naar voren brengen op de Raad van Bestuur of op het betrokken comité of dat bespreken met de voorzitter van de Raad van Bestuur. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de nodige stappen ondernemen.

Anderzijds worden alle bestuurders jaarlijks individueel, en desgevallend tussentijds, geëvalueerd door het Benoemingscomité met inachtneming van elementen zoals hun aanwezigheidspercentage voor de Raad van Bestuur en de desbetreffende comités, hun interventieniveau gedurende de vergaderingen, hun engagement, hun suggesties geuit buiten de vergaderingen, het aanbrengen van vernieuwende ideeën aangereikt door hun ervaring in andere raden of comités, hun constructieve betrokkenheid in besprekingen en besluitvorming en hun zin voor risico-identificatie en -beheersing. Het Benoemingscomité beoordeelt eveneens of de bijdrage van elke bestuurder is afgestemd op de veranderende omstandigheden.

De Raad van Bestuur handelt op basis van de resultaten van deze prestatie-evaluatie. In voorkomend geval houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de Raad van Bestuur.

IN 2024 | Het Benoemingscomité kwam voor 2024 tot de gezamenlijke conclusie dat de huidige samenwerking tussen de bestuurders goed en pro-actief verloopt. Het comité is eveneens van oordeel dat de interactie tussen de Raad van Bestuur (via zijn

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

voorzitter) en het Managementcomité (onder meer via de CEO en de CFO) zeer goed werkt en er een vlotte doorstroming van informatie is. De governancestructuur blijkt een solide basis. Net zoals de voorbije jaren is de Raad van Bestuur erin geslaagd om in functie van de wijzigende marktomstandigheden en opportuniteiten, op afstand dan wel fysiek, op regelmatige basis en indien nodig ad-hoc overleg te plegen.

Dit is te danken aan de coherente en leane governancestructuur van WDP alsook aan de grote mate van betrokkenheid en flexibiliteit van elke bestuurder. De Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemingscomité, komt tot de conclusie dat elke bestuurder op individuele basis zijn bestuurdersmandaat op een correcte en constructieve manier heeft ingevuld. Er is sprake van een grote betrokkenheid in de besprekingen en de besluitvorming waarbij voldoende zin voor risico-identificatie en -beheersing aan de dag werd gelegd. Bovendien vormen de bestuurders, door hun onderlinge complementariteit, een sterk collectief geheel.

Verklaringen

De Raad van Bestuur van WDP verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- er geen enkele familiale band bestaat tussen de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – een veroordeling heeft opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezicht-houdende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – een leidinggevende functie heeft gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een ven-nootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie; en

- met de bestuurders of de leden van het Managementcomité geen enkele management-of arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een ver-trekvergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat hierna vermeld wordt onder Remuneratieverslag.

Comités van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft gespecialiseerde comités opgericht teneinde (i) zich te ad-viseren met betrekking tot te nemen besluiten, (ii) te verzekeren dat bepaalde zaken voldoende zijn behandeld en (iii) desgevallend specifieke zaken onder de aandacht te brengen bij de Raad van Bestuur. De besluitvorming blijft echter de collegiale verant-woordelijkheid van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur heeft volgende vier gespecialiseerde comités opgericht binnen WDP: het Auditcomité, het Benoemingscomité, het Remuneratiecomité en het ESG-co-mité. Elk van deze vier gespecialiseerde comités heeft een eigen intern reglement. De samenstelling van deze comités beantwoordt, voor zover als vereist, aan de voorwaar-den opgelegd door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Corporate Governance Code. De werkingsregels van elk comité zijn omstandig beschreven in het Corporate Governance Charter van WDP.



Raad van Bestuur en comités

	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemings-comité	Remunera-tiecomité	ESG-comité
Rik Vandenberghe	✦	✦	✦	✦	✦
Anne Leclercq	✦	✦	✦	✦	✦
Cynthia Van Hulle	✦	✦	✦	✦	✦
Jürgen Ingels	✦	✦	✦	✦	✦
Patrick O	✦	✦	✦	✦	✦
Tony De Pauw	✦		✦		✦
Joost Uwents	✦		✦		✦
✦ Voorzitter	✦ Lid				

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Auditcomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
	4
Aantal leden	Aanwezigheidspercentage
5	94%
Gender	Aanwezigheden
Man 3	Cynthia Van Hulle voorzitter* 4/4
Vrouw 2	Anne Leclercq 4/4
	Rik Vandenberghe 4/4
Onafhankelijk	Jürgen Ingels 2/4
100%	Patrick O 1/1

* Ten minste één lid van het Auditcomité dient te beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit en dient als onafhankelijk bestuurder te voldoen aan artikel 7:87 WvV. Op dit ogenblik voldoet Cynthia Van Hulle aan deze voorwaarden.

Rol en verantwoordelijkheden Auditcomité

Het Auditcomité ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's.

Activiteitenverslag van het Auditcomité in 2024

IN 2024 | heeft het Auditcomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- driemaandelijkse nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- analyse van de interne beheerprocedures en de onafhankelijke controlefuncties samen met de effectieve leiding (op basis van de interne audit door de externe interne auditor en de audit door de commissaris), tevens met het oog op de vereiste rapportering aan de FSMA;
- tenderproces tot rotatie van de commissaris (voorbereiding, analyse, evaluatie, voorstel aan Raad van Bestuur);
- de belangrijkste risico's;
- opvolging van de wettelijke en normatieve evoluties.

Benoemingscomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
	2
Aantal leden	Aanwezigheidspercentage
7	100%
Gender	Aanwezigheden
Man 5	Cynthia Van Hulle voorzitter 2/2
Vrouw 2	Anne Leclercq 2/2
	Rik Vandenberghe 2/2
Onafhankelijk	Jürgen Ingels 2/2
71%	Patrick O 0/0
	Joost Uwents 2/2

Rol en verantwoordelijkheden Benoemingscomité

Het Benoemingscomité heeft als taak om de Raad van Bestuur te adviseren over benoemingen van bestuurders, de CEO en de andere leden van het Managementcomité (op voorstel van de CEO).

Activiteitenverslag van het Benoemingscomité in 2024

IN 2024 | heeft het Benoemingscomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- evaluatie van de samenstelling van de huidige Raad van Bestuur;
- voordracht Patrick O als bestuurder;
- voorstel nieuwe organisatiestructuur met een Uitvoerend comité;
- jaarlijkse evaluatie van de leden van de Raad van Bestuur.

Remuneratiecomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
	4
Aantal leden	Aanwezigheidspercentage
5	97%
Gender	Aanwezigheden
Man 3	Jürgen Ingels voorzitter 3/4
Vrouw 2	Anne Leclercq 4/4
	Rik Vandenberghe 4/4
Onafhankelijk	Cynthia Van Hulle 3/4
100%	Patrick O 1/1

Rol en verantwoordelijkheden Remuneratiecomité

De rol van het Remuneratiecomité bestaat uit het bijstaan en adviseren van de Raad van Bestuur in alle kwesties over het remuneratiebeleid en de remuneratietechnieken van de bestuurders en de leden van het Managementcomité.

Activiteitenverslag van het Remuneratiecomité in 2024

- IN 2024 | heeft het Remuneratiecomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:
- voorbereiding van het remuneratieverslag per 31 december 2023;
 - voorstel nieuw remuneratiebeleid in het kader van #BLEND2027;
 - voorstel van de objectieven van de leden van het Managementcomité in het kader van de variabele vergoedingen voor 2024;
 - voorstel van de individuele remuneratie van de bestuursleden en de leden van het Managementcomité voor het boekjaar 2024.

ESG-comité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
	2
Aantal leden	Aanwezigheidspercentage
7	92%
Gender	Aanwezigheden
Man 5	Rik Vandenberghe voorzitter 2/2
Vrouw 2	Anne Leclercq 2/2
	Cynthia Van Hulle* 2/2
Onafhankelijk	Jürgen Ingels 1/2
71%	Patrick O* 1/1
	Joost Uwents* 2/2
	Tony De Pauw 1/2

* ESG-expertise

Rol en verantwoordelijkheden ESG-comité

De rol van het ESG-comité bestaat uit het bijstaan en adviseren van de Raad van Bestuur in een breed scala aan ESG-gerelateerde onderwerpen (zoals onder meer maar niet beperkt tot deugdelijk bestuur, risk management, cybersecurity, programma's rond talentontwikkeling, diversiteit en inclusie, materiaalgebruik, klimaat, biodiversiteit, environmental management systemen, energie-efficiëntie,...).

Activiteitenverslag van het ESG-comité in 2024

- IN 2024 | heeft het ESG-comité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:
- advies in het kader van de uitvoering van het Climate Action Plan;
 - monitoring van de uitvoering van het Climate Action Plan;
 - Analyse en voorbereiding implementatie CSRD, ESRS en EU Taxonomy.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

114

Managementcomité

Bij beslissing van de Raad van Bestuur werd er op 1 oktober 2019 een Managementcomité opgericht dat adviserend optreedt ten aanzien van de Raad van Bestuur.

Samenstelling

Principes

De leden worden door de Raad van Bestuur aangesteld op advies van het Benoemingscomité. Leden van het Managementcomité kunnen zowel rechtspersonen als natuurlijke personen zijn. Indien het een rechtspersoon betreft, dient hij één enkele vaste vertegenwoordiger aan te duiden die hem zal vertegenwoordigen op de vergaderingen van het Managementcomité.

De Raad van Bestuur beslist over de duurtijd van het mandaat van elk lid van het Managementcomité op het moment van diens benoeming.

De bezoldiging, looptijd en de voorwaarden voor ontslag van een lid van het Managementcomité worden beheerst door een overeenkomst tussen elk lid van het Managementcomité en de Vennootschap (met goedkeuringen door de Raad van Bestuur en op advies van het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité).

Op de volgende pagina volgt de samenstelling van het Managementcomité op datum van 31 december 2024 waarbij de leden van het Managementcomité het adres van de zetel van WDP NV kiezen als kantooradres met het oog op hun functie binnen WDP.

Rol en verantwoordelijkheden van het Managementcomité

De rol van het Managementcomité bestaat erin te overleggen met de Raad van Bestuur en deze te adviseren over het day-to-day management van WDP. Dit steeds in overeenstemming met de waarden, de strategie, het algemene beleid en businessplan, zoals bepaald door de Raad van Bestuur.

De rol van de CEO bestaat erin om samen met de andere leden van het Managementcomité:

- ◆ de missie van WDP, het beleidsplan en de strategische doelstellingen zoals bepaald door de Raad van Bestuur te implementeren;
- ◆ uitvoering te geven aan de beslissingen van de Raad van Bestuur, met opvolging van de prestaties en resultaten;
- ◆ de rapportering aan de Raad van Bestuur te verzorgen, onder meer over de voortgang van alle materies en dossiers die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen.

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan de CEO en CFO, die elk alleen kunnen optreden, in de zin van artikel 7:121 WvV. Het dagelijks bestuur omvat alle handelingen en beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de Vennootschap, evenals de handelingen en beslissingen die om reden van het minder belang dat ze vertonen of omwille van hun spoedeisend karakter de tussenkomst van de Raad van Bestuur niet rechtvaardigen.

Elk lid van het Managementcomité is individueel verantwoordelijk voor de taken die hem/haar gedelegeerd worden door de CEO en CFO (of, in het geval van de CEO en CFO door de Raad van Bestuur). Het Managementcomité heeft als comité geen andere verantwoordelijkheid dan op te treden als adviserend comité aan de Raad van Bestuur.

Evaluatie van het Managementcomité

Het Managementcomité maakt ieder jaar een evaluatie van haar eigen werking, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. De voorzitter van het Managementcomité zal de resultaten van deze evaluatie voorleggen en bespreken met de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan, indien nodig, overgaan tot het nemen van passende maatregelen. Het Managementcomité kan op haar beurt naar de resultaten van de evaluatie handelen door haar sterktes te erkennen en haar zwakke punten te verbeteren.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Mickaël van den Hauwe**

Chief Financial Officer
Geboren in 1981

is CFO sinds 2011 en staat in voor Finance, Investor relations en IT & Digitization. Samen met de CTO is hij verantwoordelijk voor Energy & Sustainability. Hij zetelt namens WDP in het EPRA Regulatory and taxation committee. Hij studeerde aan de Solvay Business School (VUB Brussel) en is handelsingenieur – specialisatie Finance. Hij startte zijn loopbaan in een controller functie bij Unilever Bestfoods Belgium en deed vervolgens ervaring op als buy-side specialist bij Delta Lloyd – Bank Nagelmackers. In 2005 werd hij sell-side analyst van vastgoedaandelen voor Dexia. Vier jaar later werd hij sell-side analyst voor KBC Securities.

**Michiel Assink**

Country Manager NL - DE¹
Geboren in 1977

werd in 2017 Country Manager Nederland en staat aan het hoofd van het WDP-kantoor in Breda. Sinds 2022 coördineert hij de uitbouw van de WDP-vastgoedportefeuille in Duitsland. Voorheen was hij 13 jaar lang actief bij vastgoedmakelaar CBRE, waar hij meerdere functies bekleedde, onder andere Business Unit Director, Senior Director Industrial & Logistics en Associate Director Capital Markets. Hij is houder van een diploma BSC, Economics Marketing.

**Christoffel de Witte**

Country Manager BE-LU-FR²
Geboren in 1967

is WDP's Country Manager België, Luxemburg en Frankrijk sinds 2014 en coördineert in die functie het commerciële team en de property managers. Hij is houder van een Master in Business Economics en Master in Real Estate Management. Hij is ook lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors.

Christoffel heeft meer dan 25 jaar ervaring in bedrijfstvastgoed. Hij begon zijn loopbaan als vastgoedmakelaar en ging vervolgens aan de slag bij de logistieke UK REIT Segro waar hij gedurende 10 jaar meerdere commerciële functies in België opnam. In de periode 2007-08 was hij Development Director Europe & Country Manager Belgium bij de Amerikaanse REIT First Industrial. Daarna was hij 5 jaar actief als Managing Director van Belgisch vastgoedontwikkelaar MG Real Estate.

**Jeroen Biermans**

Country Manager RO
Geboren in 1971

Na zijn rechtenstudies, specialiseerde Jeroen zich in exportmanagement en logistiek. Hij was eerst twee jaar actief aan de balie van Antwerpen en werd daarna International legal and financial controller bij Den Braven Sealants. In 2001 werd Jeroen internationaal ondernemer via joint ventures met Roemeense, Nederlandse en Belgische partners. Sinds 2007 staat hij als Country Manager en mede-aandeelhouder in voor de uitbouw van de WDP-vastgoedportefeuille in Roemenië.

**Marc De Bosscher**

Chief Technical Officer³
Geboren in 1963

is als CTO verantwoordelijk voor WDP's project development en property management. Samen met de CFO is hij eveneens verantwoordelijk voor Energy & Sustainability. Hij zetelt namens WDP in het EPRA PropTech & Innovation Committee (EPRA). Hij kan bogen op een jarenlange ervaring in projectmanagement en development in tal van functies in gerenommeerde bedrijven: hij was Technisch Directeur bij Armonea, Project Manager bij Besix, Project Coordinator bij UZ Leuven en internationaal actief als Project Coordinator voor DEME. Hij studeerde Toegepaste Wetenschappen (Burgerlijk Ingenieur, Architect) en was assistent aan UGent.

¹ Michiel Assink is sinds 1 januari 2025 actief als COO binnen WDP.

² Sinds 1 januari 2025 heeft WDP een aparte Country Manager voor Frankrijk, om de sterke groei in deze markt beter te ondersteunen.

³ In het kader van de nieuwe organisatiestructuur per 1 januari 2025 is ingevoerd, is de functie van CTO opgeheven.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



Tony De Pauw
Co-CEO tot en met 30 juni 2024⁴
Geboren in 1954

We verwijzen naar de beschrijving onder Raad van Bestuur.



Joost Uwents
Co-CEO en sinds 1 juli 2024 CEO
Geboren in 1969

We verwijzen naar de beschrijving onder Raad van Bestuur.

Naam	Andere actieve mandaten op 31 december 2024	Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2024, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2019	Aandelenbezit WDP per 31 maart 2025
Mickaël Van den Hauwe	BE-REIT Association (president), nano-Grid, YUME PROJECTS, verschillende mandaten in dochtervennootschappen		107.434
Michiel Assink	Verskillende mandaten in dochtervennootschappen		0
Christoffel De Witte	REALISTIC, BM De Witte, verschillende mandaten in dochtervennootschappen	Comaan (mede-aandeelhouder)	Niet relevant gezien geen lid van Uitvoerend comité
Jeroen Biermans	J.B. Top Pro Invest, Vuurkruisenbizz, Antonino Invest, Apartementele Trandafirul, Asta Pro Invest, Beltech, Brabuild Invest, Joca Invest, NBR Pro Invest, Paulina Invest, San Carlo Invest, Mills Invest, Lamast Invest, Verschillende mandaten in dochtervennootschappen		Niet relevant gezien geen lid van Uitvoerend comité
Marc De Bosscher			Niet relevant gezien geen lid van Uitvoerend comité
Tony De Pauw	Beursgenoteerde bedrijven – Niet-beursgenoteerde bedrijven RSC Anderlecht, verschillende mandaten in dochtervennootschappen	Le Concert Olympique, VBO (lid strategisch comité)	104.516
Joost Uwents	Beursgenoteerde bedrijven Xior Student Housing, Catena – Niet-beursgenoteerde bedrijven nanoGrid, Logistics in Wallonia, EPRA (lid van de Advisory Board), VBO (lid strategisch comité), verschillende mandaten in dochtervennootschappen	Unifiedpost Group, UPPayments	291.734

4 Tony De Pauw was tot en met 30 juni 2024 co-CEO van WDP. Hij blijft echter actief binnen WDP, onder andere als speciaal adviseur bij de verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland. Sinds 1 juli 2024 maakt Tony De Pauw geen deel meer uit van het Managementcomité.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

117

Diversiteitsbeleid

Diversiteit in al haar facetten (cultureel, gender, taalkundig, professionele ervaring etc.), gelijkheid van kansen en respect voor menselijk kapitaal alsook mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van WDP. De Vennootschap is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot een evenwichtige interactie, tot een verrijking van visie en gedachten, tot innovatie en een optimale werksfeer.

Diversiteit binnen de Raad van Bestuur en Managementcomité

WDP heeft inzake diversiteit een aantal richtlijnen gedefinieerd met betrekking tot de leden van de Raad van Bestuur en de leden van het Managementcomité. Deze richtlijnen worden weerspiegeld in het intern reglement van de Raad van Bestuur en van het Benoemingscomité waar de procedure voor de benoeming en evaluatie van de bestuurders en de leden van het Managementcomité beschreven staat. Bij de samenstelling van de Raad van Bestuur en het Managementcomité wordt gestreefd naar complementariteit inzake **competentie, kennis, deskundigheid en naar diversiteit op vlak van opleiding, kennis, gender, leeftijd, ervaring, nationaliteit etc.**

Het resultaat hiervan is een Raad van Bestuur die zeer evenwichtig is samengesteld qua competenties, kennis en ervaring. De samenstelling van de Raad van Bestuur (met 2 vrouwen en 5 mannen) voldoet bovendien aan de wettelijke bepalingen omtrent genderdiversiteit (art. 7:86 WVV). De leden van het Managementcomité vertegenwoordigen eveneens een uitgebalanceerd team, met elk hun vereiste deskundigheid (zie infra voor hun curriculum vitae), weliswaar niet op het genderaspect. Er moet hierbij echter rekening gehouden worden met het feit dat het Managementcomité bijgestaan wordt door een gediversifieerd dedicated team van verantwoordelijken binnen de corporate Shared Services.

Diversiteit binnen TeamWDP

WDP steunt op een eerder klein team met een vlakke structuur, en dus is het correcter om diversiteit te bekijken over de volledige groep. Op niveau van Team WDP is er een mooie diversiteit qua gender, nationaliteit, leeftijd, anciënniteit en opleidingsachtergrond.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Raad van Bestuur

#7

Expertise

Corporate Governance	100%
(Corporate) finance	71%
Audit	57%
Risk	57%
Innovation	43%
Real Estate	43%
ESG/Sustainability	43%
International experience	43%
Logistics	29%
REIT	29%
Sales & marketing	14%

Gender



Leeftijd



Duurtijd mandaten



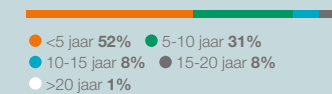
Nationaliteit



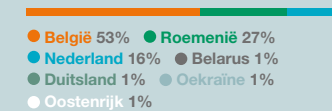
#Team WDP

#122

Anciënniteit



Nationaliteit



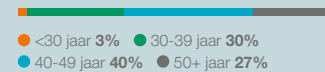
Gender



Opleidingsachtergrond



Leeftijd



Vrouwen in STEM functie



Managementcomité

#6

bijgestaan door een
dedicated team van
Inhouse Group Shared Services

Hoedanigheid

CEO
CFO
CTO
Country Manager NL-DE
Country Manager BE-LUX-FR
Country Manager RO

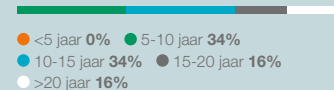
Gender



Leeftijd



Anciënniteit



Nationaliteit



Heads of

#12

van de 122 medewerkers

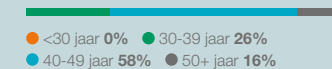
Shared services

Project management
Marketing
HR
Corporate legal
Investor Relations
IT
Corporate finance
Controlling
Accounting
Energy & Sustainability
Project Development
Property Management

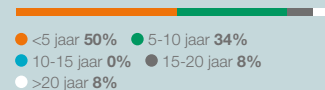
Gender



Leeftijd



Anciënniteit



Nationaliteit



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Remuneratieverslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 §3 WvV en vormt een specifiek onderdeel van de Corporate Governance Verklaring van WDP. Het is eveneens opgesteld in de geest van het huidige ontwerp van niet-bindende richtlijnen van de Europese Commissie voor de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag.⁵ Het rapporteert over de remuneratie van en de toepassing van het remuneratiebeleid op de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité, evenals over de werkelijke prestatie van de leden van het Managementcomité tegenover de vooropgestelde doelstellingen en dit over de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Op 24 april 2024 keurde de Algemene Vergadering van WDP het huidige remuneratiebeleid met een ruime meerderheid goed (94,63% van de aanwezige stemmen gaven hun goedkeuring). Dit remuneratiebeleid kende ingang vanaf 1 januari 2024 en sluit volledig aan op het groeiplan #BLEND2027 en is terug te vinden in het Corporate Governance Charter.

Eveneens op 24 april 2024 keurde de Algemene Vergadering het remuneratieverslag over het prestatiejaar 2023 goed met een ruime meerderheid van 94,93% van de aanwezige stemmen. Bovendien waren er geen specifieke commentaren waarmee rekening moest gehouden worden bij de bezoldiging voor prestatiejaar 2024.

Evolutie in de loop van het boekjaar 2024

Tony De Pauw heeft per 1 juli 2024 zijn functie als co-CEO neergelegd, waardoor hij vanaf dan ook geen lid meer was van het Managementcomité.⁶ In dit remuneratieverslag over prestatiejaar 2024 wordt over de remuneratie van Tony De Pauw gerapporteerd in zijn hoedanigheid van bestuurder, co-CEO en speciaal adviseur.

⁵ Ontwerp van richtlijnen over de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag onder Richtlijn 2007/36/EG, zoals geamendeerd door de Richtlijn (EU) 2017/828, wat het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders betreft.

⁶ Zoals ook meegedeeld in het [persbericht](#) van 25 maart 2024.

Toepassing van het remuneratiebeleid in 2024



Het totale bedrag aan remuneratie van de **niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur** stemt overeen met de bedragen zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 26 april 2023. Dit bedrag ligt in lijn met het remuneratiebeleid van WDP: één vaste bestuurdersvergoeding die rekening houdt met de verantwoordelijkheden van elke individuele bestuurder en die voldoende wordt geacht om de juiste profielen aan te trekken om bij te dragen aan WDP's strategie.

Het totale bedrag aan remuneratie voor 2024 van de **leden van het Managementcomité** ligt eveneens in lijn met het remuneratiebeleid. Deze remuneratie bestaat uit een vaste bezoldiging en een variabele bezoldiging.

- De vaste bezoldiging stemt overeen met hetgeen hieromtrent bepaald is in het remuneratiebeleid en met de bedragen vastgelegd in de schoot van de Raad van Bestuur (op aanbeveling van het Remuneratiecomité) in februari 2024.
- Ook de kortetermijn en langetermijn variabele bezoldiging ligt in lijn met hetgeen bepaald werd in het remuneratiebeleid. De criteria voor de kortetermijn en langetermijn variabele bezoldiging zijn gelinkt aan financiële prestaties van WDP alsook aan prestaties op vlak van ESG. Hierdoor wordt via het remuneratiebeleid de klemtoon gelegd op het creëren van stabiele en duurzame cashflows.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Remuneratiebeleid Managementcomité

Vaste bezoldiging

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de vaste bezoldiging rekening houdend met onder meer:

- functie en bijhorende verantwoordelijkheden
- sociaal statuut, ervaring, competenties
- lokale regelgeving
- benchmark uitgevoerd door het Remuneratiecomité

In functie van wijzigingen in de vorige parameters, kan de jaarlijkse vergoeding herzien worden.

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de variabele bezoldiging in functie van een percentage van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

De jaarlijkse variabele bezoldiging in cash (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) bedraagt:

- voor de CEO's en CFO: 100% van de jaarlijkse vaste bezoldiging;
- voor de andere leden van het Managementcomité: 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

Hierna een overzicht van de prestatiedoelstellingen voor 2024 (korte termijn) en 2024-2027 (lange termijn).

Korte termijn (variabel) | 2024



Lange termijn (variabel) | 2024-27



Totale remuneratie (in euro)

In onderstaande tabel wordt de totale remuneratie weergegeven van de bestuurders, de CEO's en, op gezamenlijke basis, de andere leden van het Managementcomité.

											Verhouding vaste en variabele remuneratie	
Naam	Functie	Jaar	Vaste remuneratie			Variabele remuneratie		Uitzonderlijke items	Pensioen-kost ⁴	Totale remuneratie		
			Basis-vergoeding ³	Bestuurders-vergoeding	Bijkomende voordelen ⁵	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel ⁶				Vast	Variabel
Tony De Pauw	uitvoerend (CEO) ^{1 en 2}	2024	422.033,94	/	2.375,69	244.611,04	305.569,58	0,00	/	974.590,25	43,55%	56,45%
		2023	388.780,00	/	11.188,00	256.594,80	458.354,37	0,00	/	1.114.917,17	35,87%	64,13%
Joost Uwents	uitvoerend (CEO) ¹	2024	789.067,89	/	4.571,96	489.222,09	611.139,16	0,00	/	1.894.001,10	41,90%	58,10%
		2023	777.560,00	/	13.458,00	513.189,60	916.708,73	0,00	/	2.220.916,33	35,62%	64,38%
Rik Vandenbergh	niet-uitvoerend	2024	110.000,00	/	/	/	/	/	/	110.000,00	100,00%	0,00%
	(voorzitter van de Raad van Bestuur)	2023	110.000,00	/	/	/	/	/	/	110.000,00	100,00%	0,00%
Cynthia Van Hulle	niet-uitvoerend	2024	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
	(voorzitter van het Auditcomité)	2023	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
Anne Leclercq	niet-uitvoerend	2024	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
		2023	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
Jürgen Ingels	niet-uitvoerend	2024	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
		2023	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
Patrick O	niet-uitvoerend ⁷	2024	41.250,00	/	/	/	/	/	/	41.250,00	100,00%	0,00%
		2023	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Managementcomité (excl. CEO's)		2024	1.494.185,65	0,00	21.960,61	926.395,10	780.858,39	0,00	32.477,70	3.255.877,45	47,56%	52,44%
(gezaamenlijk)		2023	1.473.007,00	0,00	23.090,00	972.184,62	1.171.287,58	0,00	30.576,80	3.670.146,00	41,60%	58,40%

1 De uitvoerende bestuurders worden enkel vergoed in hun hoedanigheid van CEO en niet in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur.

2 Dit weerspiegelt de totale vergoeding over prestatiejaar 2024 die aan Tony De Pauw werd uitgekeerd in zijn volgende hoedanigheden (zie ook de vermelde belangenconflicten in dat kader): (i) bestuurder gedurende het gehele jaar 2024, (ii) co-CEO gedurende de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024, (iii) speciaal adviseur gedurende de periode 1 juli 2024 tot en met 31 december 2024.

3 De basisvergoeding voor de CEO's en de niet-uitvoerende bestuurders bevat een onkostenvergoeding van 5.000 euro per jaar.

4 De hier vermelde bedragen betreffen dus werkgeversbijdragen over het jaar 2024 in de groepsverzekering van WDP (Defined contribution plan), bovenop de verworven variabele verloning.

5 Deze bijkomende voordelen bestaan uit bv. een bedrijfsvoertuig en een smartphone, waarvoor telkens een voordeel alle aard wordt berekend.

6 Dit betreft 40% van de totale variabele remuneratie zoals voorzien over meerdere jaren binnen het groeiplan 2022-25. Gezien de vervroegde realisatie van het groeiplan 2022-25 is de langetermijn variabele bezoldiging voor elk lid van het Managementcomité toegekend en gelijkgesteld met 125% van de langetermijn bonus initieel voorzien over 4 prestatiejaren in het plan. Deze werd ten belope van 60% in 2024 uitbetaald en het saldo ten belope van 40% is in 2025 uitbetaald (dit gezien de hoofdtargets van het plan 2022-25 m.n. EPS (1,40 euro) en net debt/ebitda (<8) behaald werden).

7 Patrick O ontving een vergoeding evenredig met de basisvergoeding voor 9 maanden gezien zijn mandaat aanvang kende in april 2024.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Toelichting over de prestaties van de leden van het Managementcomité

De vaste bezoldiging van de leden van het Managementcomité voor 2024 zoals weergegeven in voorgaande tabel “Totale Remuneratie” is gelijk aan de bezoldiging zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur, op advies van het Remuneratiecomité, in februari 2024.

De jaarlijkse variabele bezoldiging bedraagt voor de CEO’s en de CFO 100% van de jaarlijkse vaste bezoldiging en voor de andere leden van het Managementcomité 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging, telkens bij het 100% behalen van de prestatiedoelstellingen.

Kortetermijn variabele bezoldiging - 2024

Kwantitatieve prestatiedoelstellingen

De kortetermijn doelstellingen die WDP vooropstelde in haar groeiplan #BLEND2027 werden ondersteund door de prestatiedoelstellingen van de leden van het Managementcomité op korte termijn te linken aan de financiële en duurzaamheidsprestatie van de Vennootschap, met name minstens elk van de volgende criteria: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad, net debt/ebitda, +75 MWp hernieuwbare energie. Deze wegen voor 40% (co-CEO’s en CFO) dan wel voor 50% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2024 | De financiële prestatiecriteria van WDP werden vastgesteld in de schoot van het Auditcomité in januari 2025. Op basis daarvan heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2025 vastgesteld dat de kortetermijn kwantitatieve prestatiedoelstellingen in totaliteit licht boven target gerealiseerd werden.

Volgende prestatiedrempels en -maxima werden gehanteerd:

< drempel	drempel	target	maximum
0	50%	100%	125%

Target	Realisatie	Gemeten prestatie t.o.v. target	Bijdrage aan waardepijler
EPS 2024: 1,47 euro	1,50 euro	125%	Sustainable growth
Groei portefeuille 2024: +500 mio euro	+1 mia euro	125%	Sustainable growth
Bezettingsgraad 2024: 98%	98%	100%	Sustainable growth Impact by responsibility
Net debt/ebitda (adj.) 2024: rond 8x	7,2x	100%	Sustainable growth
Hernieuwbare energie 2024: +75 MWp	+69 MWp	75%	Future logistics

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Kwalitatieve prestatiedoelstellingen

De Raad van Bestuur bepaalde voor de leden van het Managementcomité minstens één prestatiedoelstelling betreffende de uitvoering van de WDP ESG Roadmap en minstens één betreffende de uitvoering van WDP’s risicobeheerbeleid. Verder werden er ook doelstellingen bepaald met betrekking tot de operationele activiteiten en business lines (dit zowel op groeps- als individueel niveau). Deze wegen voor 20% (co-CEOs en CFO) dan wel voor 25% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2024 | Op basis van de realisaties in 2024 zoals in detail toegelicht in dit jaarverslag, heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2025 geoordeeld dat de kortetermijn kwalitatieve prestatiedoelstellingen on target gerealiseerd werden.

Target	Realisatie	Gemeten prestatie t.o.v. target	Bijdrage aan waardepijler
Operations	Zie 4. Performance en trends op blz. 19 en 45	100%	Future logistics Sustainable growth
ESG - Implementatie client-oriented services	Zie 4. Performance en trends op blz. 59	100%	Vitally engaged
ESG - Implementatie leadership programma voor managementfuncties	Zie 4. Performance en trends op blz. 197	100%	Vitally engaged
ESG - Laatste stap voor net-zero corporate offices 2025	Zie 4. Performance en trends op blz. 48	100%	Future logistics
ESG - Verder uitrollen binnen WDP Group van cybersecurity actieplan	Zie 4. Performance en trends op blz. 19	100%	Sustainable growth Impact by responsibility
Andere	Realisatie van individuele en groepsdoelstellingen	100%	Sustainable growth Future logistics Vitally engaged Impact by responsibility

Langetermijn variabele bezoldiging – 2024-27

De prestatiedoelstellingen op lange termijn werden gekoppeld aan het realiseren van het businessplan #BLEND27, zowel aan de hand van kwantitatieve als kwalitatieve duurzaamheids- en financiële doelstellingen. Voor meer details rond de gestelde targets verwijzen we naar blz. 128.

Hierbij is het belangrijk op te merken dat er geen opbouw van lange termijn variabele bezoldiging plaatsvindt voor het boekjaar 2024 aangezien de langetermijn prestatiedoelstellingen voor 2024 nog vervat zitten in de afrekening van het groeiplan 2022-25, dat vervroegd afgerekend werd. De Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – oordeelde immers in januari 2024 dat de globale langetermijn prestatiedoelstellingen van het groeiplan 2022-25 één jaar vroeger en boven target gerealiseerd waren. De langetermijn variabele bezoldiging werd daarom toegekend aan elk lid van het Managementcomité en gelijkgesteld met 125% van de langetermijn bonus initieel voorzien over de 4 prestatiejaren in het plan. Hierbij voorzag de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – wel in een uitgestelde betaling die strikter wordt toegepast dan het mechanisme van uitgestelde betaling voorzien in het remuneratiebeleid (66%/34%). Meer bepaald werd 60% van de langetermijn bezoldiging reeds als verworven beschouwd in januari 2024, terwijl 40% van de langetermijn bezoldiging slechts effectief verworven zou zijn indien het Auditcomité in januari 2025 zou vaststellen dat (i) de EPS over 2024 gelijk is aan 1,47 euro en (ii) de net debt/ebitda (adj.) <8 behaald wordt. Deze twee sub-targets zijn immers steeds als leidend beschouwd in het groeiplan 2022-25.

De Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – heeft bijgevolg in januari 2025 geoordeeld dat de voormelde sub-targets behaald werden voor 2024. Met andere woorden: 40% van de langetermijn bezoldiging (over het groeiplan 2022-25) is nu ook effectief verworven en werd uitbetaald in 2025.

Vanaf het boekjaar 2025 wordt er een lange termijn variabele bezoldiging opgebouwd onder het huidige businessplan #BLEND27.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen leiden tot de uitbetaling voor het prestatiejaar 2024 (i.e. de kortetermijn variabele remuneratie voor prestatiejaar 2024 en 40% van de langetermijn variabele remuneratie zoals voorzien over meerdere jaren binnen het groeiplan 2022-25), zoals weerspiegeld in de volgende tabel. Joost Uwents en Mickaël Van den Hauwe maakten gebruik van de mogelijkheid tot uitbetaling van een deel van hun totale variabele verloning in aandelen, zoals voorzien in het remuneratiebeleid. Het is in dat kader dat WDP op 30 januari 2025 een inkoop eigen aandelen realiseerde in overeenstemming met art. 7:215, §1, lid 3 WVV dat toelaat dat de Raad van Bestuur overgaat tot een inkoop eigen aandelen om ze aan te bieden aan haar personeel.

Prestaties van CEO's en andere leden van het Managementcomité

Naam	Functie	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target
Joost Uwents	CEO	Korte termijn kwantitatief	40%	
		EPS	8%	125%
		Portefeuillegroei	8%	125%
		Bezettingsgraad	8%	100%
		Net debt/ebitda	8%	100%
		ESG target (hernieuwbare energie)	8%	75%
		Korte termijn kwalitatief	20%	
		Operations	8%	100%
		ESG (incl. risicobeheerbeleid)	10%	100%
		Andere	2%	100%
		Lange termijn #BLEND2027 ¹	40%	/
		EPS		
		Portefeuillegroei		
		Bezettingsgraad		
		Net debt/ebitda		
		ESG		
		Andere		
		Lange termijn 2022-2025 (40%)		611.139
Totaal variabele remuneratie 2024 (in euro)			100%	1.100.362

1 Geen opbouw van lange termijn variabele bezoldiging in het boekjaar 2024. Dit start pas vanaf boekjaar 2025 aangezien de langetermijn prestatiedoelstellingen voor 2024 nog vervat zitten in de afrekening van het vorige groeiplan 2022-25. Zie blz. 123.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Naam	Functie	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target
Tony De Pauw ²	CEO	Korte termijn kwantitatief	40%	
		EPS	8%	125%
		Portefeuillegroei	8%	125%
		Bezettingsgraad	8%	100%
		Net debt/ebitda	8%	100%
		ESG target (hernieuwbare energie)	8%	75%
		Korte termijn kwalitatief	20%	
		Operations	8%	100%
		ESG (incl. risicobeheerbeleid)	10%	100%
		Andere	2%	100%
		Lange termijn #BLEND2027 ¹	40%	/
		EPS		
		Portefeuillegroei		
		Bezettingsgraad		
		Net debt/ebitda		
		ESG		
		Andere		
		Lange termijn 2022-2025 (40%)		305.570
Totaal variabele remuneratie 2024 (in euro)			100%	522.681

1 Geen opbouw van lange termijn variabele bezoldiging in het boekjaar 2024. Dit start pas vanaf boekjaar 2025 aangezien de langetermijn prestatiedoelstellingen voor 2024 nog vervat zitten in de afrekening van het vorige groeiplan 2022-25. Zie blz. 123.

2 Dit weerspiegelt de totale vergoeding over prestatiejaar 2024 die aan Tony De Pauw werd uitgekeerd in zijn volgende hoedanigheden (zie ook de vermelde belangenconflicten in dat kader): (i) bestuurder gedurende het gehele jaar 2024, (ii) co-CEO gedurende de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024, (iii) speciaal adviseur gedurende de periode 1 juli 2024 tot en met 31 december 2024.

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht ²	Gemeten prestatie t.a.v. target
Leden Management-comité (excl. CEO's)	Korte termijn kwantitatief	50% 40%	
	EPS	10% 8%	125%
	Portefeuillegroei	10% 8%	125%
	Bezettingsgraad	10% 8%	100%
	Net debt/ebitda	10% 8%	100%
	ESG target (hernieuwbare energie)	10% 8%	75%
	Korte termijn kwalitatief	25% 20%	
	Operations	10% 8%	100%
	ESG (incl. risicobeheerbeleid)	12,5% 10%	100%
	Andere	2,5% 2%	100%
	Lange termijn #BLEND2027 ¹	25% 40%	/
	EPS		
	Portefeuillegroei		
	Bezettingsgraad		
	Net debt/ebitda		
	ESG		
	Andere		
	Lange termijn 2022-2025 (40%)		780.858
Totaal variabele remuneratie 2024 (in euro)			100% 2.143.472

1 Geen opbouw van lange termijn variabele bezoldiging voor het boekjaar 2024. Dit start pas vanaf boekjaar 2025 aangezien de langetermijn prestatiedoelstellingen voor 2024 nog vervat zitten in de afrekening van het vorige groeiplan 2022-25. Zie blz. 123.

2 Afhankelijk van de functie, waarbij voor de CFO een weging van respectievelijk 40% en 20% op korte termijn en van 40% op lange termijn geldt. De andere leden van het Managementcomité kennen een weging van respectievelijk 50% en 25% op korte termijn en van 25% op lange termijn.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Aandelengerelateerde informatie

Aandelenbezit van leden van het Managementcomité en bestuurders – ten persoonlijke titel	31.12.2024
Tony De Pauw ¹	104.516
Joost Uwents ²	240.000
Rik Vandenberghe	10.840
Jürgen Ingels	96.719
Cynthia Van Hulle	0
Anne Leclercq	0
Patrick O	423
Christoffel De Witte	0
Marc De Bosscher	2.100
Mickaël Van den Hauwe	73.562
Michiel Assink	0
Jeroen Biermans	0

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de toelichting bij de afwijking op de aanbevelingen door de Code 2020 - principes 7.6 en 7.9.

- 1 Dit aantal stemt overeen met een multiple van 4,7 keer zijn basisvergoeding voor 2024 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2024, met name 19,00 euro). Uiteraard houdt Tony De Pauw via RTKA Maatschap, als Referentieaandeelhouder, het grootste deel van zijn participatie in de Vennootschap aan.
- 2 Dit aantal stemt overeen met een multiple van 5,8 keer zijn basisvergoeding voor 2024 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2024, met name 19,00 euro).

Vertrekvergoedingen

Er vond in 2024 geen vertrek plaats van een lid van de Raad van Bestuur.

Er werd afscheid genomen van de heer Marc De Bosscher gezien de functie van CTO uitdooft in de nieuwe governancestructuur. In dat kader is er geen vertrekvergoeding betaald.

Het remuneratiebeleid geeft een overzicht van de verschillende vertrektermijnen en vertrekvergoedingen die contractueel voorzien werden met de leden van het Managementcomité.

Gebruik van terugvorderingsrechten

Er werd in 2024 geen gebruik gemaakt van het contractueel voorziene clawback mechanisme in de overeenkomsten met de co-CEO's en de CFO.

Dat mechanisme staat WDP toe om een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde tot 1 jaar na uitbetaling ervan indien in die periode blijkt dat de uitbetaling heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste informatie over het bereiken van de aan de variabele remuneratie ten grondslag liggende prestatiedoelstellingen of over de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was gesteld en dat dergelijke onjuiste informatie bovendien te wijten is aan fraude door de begunstigde.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

In de uitvoering van het remuneratiebeleid 2024 werd er niet materieel afgeweken van de daarin voorziene procedures, noch werden er afwijkingen toegestaan zoals bedoeld in artikel 7:89/1, §5 WVV.

Evolutie van de remuneratie en van de prestaties van WDP

	2019 vs 2018	2020 vs 2019 ¹	2021 vs 2020 ⁶	2022 vs 2021	2023 vs 2022 ⁷	2024 vs 2023	Remuneratie 2024 (in euro)
Totale remuneratie bestuurders - jaarlijkse verandering in %							
Rik Vandenberghel niet-uitvoerend (voorzitter van de Raad van Bestuur)	/	0%	0%	33%	10%	0%	110.000
Cynthia Van Hulle niet-uitvoerend (voorzitter van het Auditcomité)	0%	17%	0%	43%	10%	0%	55.000
Anne Leclercq niet-uitvoerend	0%	17%	0%	43%	10%	0%	55.000
Jürgen Ingels niet-uitvoerend	50% ²	17%	0%	43%	10%	0%	55.000
Patrick O niet-uitvoerend	/	/	/	/	/	/	55.000
Remuneratie Tony De Pauw CEO - jaarlijkse verandering in %							
Totale bezoldiging	26%	-24%	57%	-15%	46%	-13%	947.090
Basisvergoeding	4%	12%	0%	0%	11%	9%	422.034
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	51%	-51%	158%	-25%	79%	-27%	522.681
Remuneratie Joost Uwents CEO - jaarlijkse verandering in %							
Totale bezoldiging	25%	-1%	60%	5%	54%	-15%	1.894.001
Basisvergoeding	8%	23%	0%	31%	11%	1%	789.068
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	51%	-25%	158%	-11%	98%	-23%	1.100.361
Totale remuneratie andere leden Managementcomité (excl. CEO's) - jaarlijkse verandering in %³							
Andere leden Managementcomité (excl. CEO's) (gezaamenlijk)	/	/	47%	1%	39%	-11%	3.255.877
Prestaties WDP							
EPRA EPS - jaarlijkse verandering in %	8%	8%	10%	14%	12%	7%	
Portefeuillegroei - jaarlijkse verandering in %	21%	14%	27%	10%	2%	16%	
Bezettingsgraad	98,1% vs 97,5%	98,6% vs 98,1%	98,6% vs 98,6%	99,0% vs 98,6%	98,5% vs 99,0%	98% vs 98,5%	
ESG target (hernieuwbare energie)	/	/	/	/	33%	38%	
Gemiddelde remuneratie van de werknemers (in VTE) - jaarlijkse verandering in %⁴							
	14%	-4%	12%	20%	21%	6%	
2024							
Ratio hoogste remuneratie van lid Managementcomité / laagste remuneratie van de werknemers (in VTE) (Artikel 3:6 §3 WVV)⁵							
	55,55						
Ratio totale jaarlijkse remuneratie CEO / gemiddelde remuneratie medewerker							
	14,66						

1 De negatieve schommelingen op niveau van de CEO's zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er in 2019 een uitzonderlijke bonus werd toegekend en er een afrekening volgens het oude remuneratiebeleid plaatsvond. Bovendien was er sinds 2020 een nieuw remuneratiebeleid van toepassing met een uitgestelde variabele verloning op lange termijn.

2 Deze stijging is te verklaren door het feit dat Jürgen Ingels in 2018 een vergoeding ontving evenredig met de basisvergoeding voor 8 maanden gezien zijn mandaat aanvang kende in april 2018.

3 Aangezien het Managementcomité pas formeel geïnstalleerd werd per 1.10.2019, wordt de evolutie van de totale remuneratie van het Managementcomité gerapporteerd vanaf het boekjaar 2020.

4 Gemiddelde remuneratie van de werknemers is berekend op basis van Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen gedeeld door het Gemiddeld personeelsbestand (in VTE), zoals weergegeven in Toelichting XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis).

5 De hoogste remuneratie betreft momenteel deze van Joost Uwents. De laagste remuneratie van de werknemers is bepaald op basis van het personeelsbestand (in VTE), zoals weergegeven in Toelichting XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis).

6 De grote opwaartse sprongen zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er een afrekening is volgens het remuneratiebeleid voor het groeiplan 2019-23 waarbij de lange termijn variabele bezoldiging voor elk lid van het Managementcomité is toegekend en gelijkgesteld met 125% van de lange termijn bonus initieel voorzien over 3 prestatie jaren in het plan. Deze wordt – conform datzelfde remuneratiebeleid – ten belope van 66% in 2022 uitbetaald en ten belope van 34% in 2023. Dergelijke lange termijn variabele bezoldiging was er niet in prestatiejaar 2020, aangezien de prestatieperiode ter verwerving ervan toen nog lopende was.

7 De grote opwaartse sprongen in de totale remuneratie en de variabele bezoldiging zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er een afrekening is volgens het remuneratiebeleid voor het groeiplan 2022-25 waarbij de lange termijn variabele bezoldiging voor elk lid van het Managementcomité is toegekend en gelijkgesteld met 125% van de lange termijn bonus initieel voorzien over 4 prestatie jaren in het plan. Deze wordt ten belope van 60% in 2024 uitbetaald en ten belope van 40% in 2025 (dit laatste op voorwaarde dat de doeltargets van het plan m.n. EPS (1,40 euro) en net debt/ebitda (<8) behaald worden). De sprongen van 10% (totale remuneratie bestuurders) en 11% (basisvergoeding CEO's) vloeien voort uit de eenmalige indexering van de lonen over het gehele personeelsbestand inclusief de leden van het Managementcomité en de onafhankelijke bestuurders (zoals goedgekeurd op de Algemene Vergadering van 26 april 2023).

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Voorstel nieuw remuneratiebeleid met ingang van 1 januari 2025

Ter gelegenheid van de jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid en in lijn met het besluitvormingsproces voorzien in het remuneratiebeleid, heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – op 11 december 2024 besloten om een nieuw remuneratiebeleid ter goedkeuring voor te leggen aan de Algemene Vergadering van 30 april 2025. Dit is voornamelijk ingegeven door de nieuwe organisatiestructuur waarbij het Managementcomité met ingang van 1 januari 2025 werd opgeheven. In plaats daarvan werd een compact Uitvoerend comité geïnstalleerd, bestaande uit de CEO, de CFO en de COO. De Country Managers, die tot en met 31 december 2024 deel uitmaakten van het Managementcomité, maken geen deel uit van het Uitvoerend comité en rapporteren rechtstreeks aan de COO.

Bijgevolg sluit het [voorgestelde remuneratiebeleid](#), onderdeel van het Corporate Governance Charter, volledig aan op deze nieuwe organisatiestructuur. Het blijft echter gestoeld op dezelfde principes als voorheen qua remuneratie.

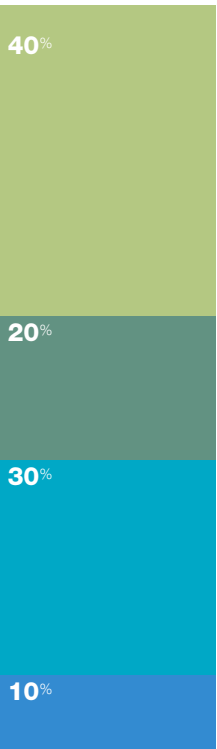
Prestatiedoelstellingen 2025

De prestatiedoelstellingen voor 2025 e.v. werden door de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – op 27 januari 2025 goedgekeurd. De bezoldiging blijft gekoppeld aan metrics die WDP ondersteunen in haar plan om zich verder te differentiëren binnen de logistieke vastgoedmarkt.

Korte termijn (variabel) | 2025

	Kwantitatief	Kwalitatief
jaarlijkse betaling 125% cap	EPS 2025: 1,53 euro Groeï portefeuille 2025: +500 mio euro Bezettingsgraad 2025: 98% Net debt/ebitda (adj.) 2025: rond 8x Investerings in hernieuwbare energieprojecten 2025: +40 mio euro	Min. 1 ESG KPI Min. 1 Risicobeheerbeleid KPI 2025: Uitvoering van de 1,1 miljard euro aan investeringen in de breedte van onze activiteiten Actualisatie Climate Action Plan Implementatie nieuwe organisatiestructuur met Uitvoerend comité Verdere uitrol binnen WDP Group van cybersecurity actieplan

Uitvoerend comité



Lange termijn (variabel) | 2024-27

	Kwantitatief	Kwalitatief
deels uitgestelde betaling 125% cap	EPS 1,70 euro Bezettingsgraad: 98% Net debt/ebitda (adj.) rond 8x Hernieuwbare energie +175MWp	Verbreden leiderschap in TeamWDP Progressie in net-zero scope 3 downstream 2040 Digital and cyber-secure organization+ Implementatie van non-financial reporting in lijn met CSRD

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

129

Regelgeving en procedures

Voorkoming van belangenconflicten

De Vennootschap is inzake de voorkoming van belangenconflicten onderworpen aan de bepalingen van het WVV en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving inzake een integriteitsbeleid en bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de GVV-Wet. De bestuurders en de leden van het Managementcomité dienen zich te houden aan alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten en leven het preventiebeleid inzake belangenconflicten na. In ieder geval legt WDP aan elk lid van de Raad van Bestuur alsook aan de leden van het Managementcomité op, dat het ontstaan van belangenconflicten, of de perceptie van een dergelijk conflict, zoveel mogelijk moet vermeden worden. Wanneer de Raad van Bestuur of de leden van het Managementcomité een beslissing nemen, streven de leden hun persoonlijke belangen niet na. Zij gebruiken bovendien geen zakelijke opportuniteiten die zijn bedoeld voor de Vennootschap, voor hun eigen voordeel.

De bestuurders hebben de plicht om de belangen van alle aandeelhouders op een gelijkwaardige basis te behartigen. Elke bestuurder handelt overeenkomstig de principes van redelijkheid en billijkheid. De bestuurders die worden voorgedragen door een Referentie-aandeelhouder (op basis van het bindend voordrachtrecht) moeten zich ervan verzekeren dat de belangen en de intenties van deze aandeelhouder voldoende duidelijk zijn en tijdig aan de Raad van Bestuur bekend worden gemaakt.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het [Corporate Governance Charter](#).

Belangenconflicten in hoofde van bestuurders (artikel 7:96 WVV)

IN 2024 | Uittreksel van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 22 januari 2024 m.b.t. de vaststelling van de bezoldiging van de co-CEO's

“VOORSTEL TOT TOEKENNING VARIABELE REMUNERATIE VOOR PRESTATIEJAAR 2023 AAN DE CO-CEO'S”

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaringen van de heer Tony De Pauw en Joost Uwents met toepassing van artikel 7:96 WVV, betreffende het belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig zou kunnen zijn met de beslissingen vermeld onder dit agendapunt. Tony De Pauw en Joost Uwents verwijzen in hun respectievelijke verklaringen naar het mogelijke belangenconflict van vermogensrechtelijke aard in het kader van de toekenning van de variabele remuneratie voor het prestatiejaar 2023 en de vaststelling van de remuneratie voor prestatiejaar 2024. Een kopie van de verklaringen van Tony De Pauw en Joost Uwents worden aangehecht aan deze notulen. Tony De Pauw en Joost Uwents verlaten de vergadering, alvorens de beraadslaging en de besluitvorming over dit punt aanvangt.

De voorzitters van het Remuneratiecomité respectievelijk het Benoemingscomité lichten de voorstellen toe die zij deden voor wat betreft de toekenning van de variabele remuneratie voor prestatiejaar 2023 aan de co-CEO's, alsook voor wat betreft de vaste (en daaruit voortvloeiende variabele) remuneratie voor prestatiejaar 2024 met de bijhorende prestatiedoelstellingen op korte en lange termijn.

Na bespreking besluit de Raad van Bestuur tot:

- ◆ Toekenning van een variabele kortetermijn remuneratie voor prestatiejaar 2022 in lijn met het remuneratiebeleid ten bedrage van 513.189,60 euro voor Joost Uwents en ten bedrage van 256.594,80 euro voor Tony De Pauw; hierbij rekening houdend met de realisatie van de prestatiedoelstellingen op korte termijn, waarbij de CEO's boven target presteerden.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

- Toekenning van de variabele lange termijn remuneratie ten gevolge van de vervroegde realisatie van het groeiplan 2022-2025 (waarbij met name met een EPRA-winstverwachting voor 2024 van 1,47 euro per aandeel, de beoogde doelstelling voor 2025 met 1,50 euro één jaar vroeger binnen bereik is). Hierbij wordt 125% van de initieel voorziene lange termijn bonus (over de periode 2022-2023-2024-2025) afgerekend volgens de volgende voorwaarden: (i) 60% van de variabele remuneratie op lange termijn is verworven en wordt uitbetaald in 2024; (ii) 40% van de variabele remuneratie op lange termijn is verworven en wordt uitbetaald in 2025 op voorwaarde dat het Auditcomité in januari 2025 vaststelt dat (i) EPS over 2024 minstens gelijk is aan 1,47 euro en (ii) net debt/ebitda (adj.) < 8. Deze twee sub-targets zijn immers steeds als leidend beschouwd in het groeiplan 2022-25. Dit komt neer op een totale variabele lange termijn remuneratie ten bedrage van 1.527.847,89 euro voor Joost Uwents en van 763.923,94 euro voor Tony De Pauw.
- Vaststelling van de volgende prestatiedoelstellingen voor prestatiejaar 2023: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad, gecorrigeerde (gepubliceerde) net debt/ebitda, ESG targets en andere kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen.
- Vaststelling van de vaste remuneratie voor prestatiejaar 2024 op 394.533,94 euro (i.e. 388.780 geïndexeerd aan 1,48% zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur onder agendapunt 2) voor Tony De Pauw (en dus 394.533,94 euro variabel als doelbedrag, i.e. 100% van de vaste remuneratie) en op 789.067,89 euro (i.e. 777.560 geïndexeerd aan 1,48% zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur onder agendapunt 2) voor Joost Uwents (en dus 789.067,89 euro variabel als doelbedrag, i.e. 100% van de vaste remuneratie).

IN 2024 | Uittreksel van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 22 juli 2024 m.b.t. de vaststelling van de bezoldiging van Tony De Pauw

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaring van de heer Tony De Pauw met toepassing van artikel 7:96 WVv, betreffende het belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig zou kunnen zijn met de beslissingen vermeld onder dit agendapunt. Tony De Pauw verwijst in zijn verklaring naar de eerdere verklaring d.d. 22.01.2024 omtrent het mogelijke belangenconflict van vermogensrechtelijke aard in het kader van de toeken-

ning van de variabele remuneratie voor het prestatiejaar 2023 en de vaststelling van de remuneratie voor prestatiejaar 2024. Verder verwijst hij naar het mogelijke belangenconflict van vermogensrechtelijke aard in het kader van het aangaan van een dienstverleningsovereenkomst via TORA BV - waar Tony De Pauw enige bestuurder is - met de Vennootschap met ingang van 1 juli 2024 ingevolge het einde van zijn functie als CEO. Een kopie van de verklaring van Tony De Pauw wordt aangehecht aan deze notulen. Tony De Pauw is verontschuldigd voor deze Raad van Bestuur en neemt dus niet deel, noch aan de beraadslaging noch aan de besluitvorming over dit punt.

Na bespreking besluit de Raad van Bestuur met unanimititeit tot goedkeuring van de dienstverleningsovereenkomst met TORA BV en bekrachtiging ervan met ingang van 1 juli 2024. De vergoeding voor de diensten als speciaal adviseur stemt overeen met ½ van de in januari 2024 voorziene jaarlijkse vergoeding als CEO. Dit betekent met name ½ van 394.533,94 euro (vaste remuneratie) en ½ van 394.533,94 euro (variabel als doelbedrag, i.e. 100% van de vaste remuneratie), dit verminderd met de pro rata bestuurdersvergoeding ten bedrage van 27.500 euro (cfr. Remuneratiebeleid WDP).

Functionele belangenconflicten in het kader van de GVV-Wet (artikel 37 GVV-Wet)

IN 2024 | Keuzedividend

Er hebben zich mogelijk functionele belangenconflicten voorgedaan. Dit met name in het kader van het keuzedividend dat op 24 april 2024 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij bepaalde bestuurders evenals de Referentieaandeelhouder er enig vermogensvoordeel uit haalden, omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van WDP. De Raad van Bestuur heeft het aanbod van het keuzedividend goedgekeurd. Dit gezien deze verrichting in het belang van WDP werd uitgevoerd. Immers, de met de verrichting gepaard gaande kapitaalverhoging versterkt het eigen vermogen van WDP en verlaagt derhalve zijn (wettelijk begrensde-) schuldgraad. Deze verrichting werd eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.⁷

⁷ Zoals meegedeeld in het [persbericht](#) d.d. 15 mei 2024.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

131

IN 2024 | Deelname kapitaalverhogingen Catena AB

Er hebben zich mogelijk functionele belangenconflicten voorgedaan. Dit met name in het kader van de deelname in een kapitaalverhoging van Catena AB, omwille van de hoedanigheid van WDP Invest NV (perimetervennootschap van WDP NV) en Catena AB (een vennootschap met wie WDP Invest NV een deelnemingsverhouding heeft). WDP Invest NV wenste haar bestaande participatie van 10% te bestendigen en schreef bijgevolg pro rata in op de kapitaalverhogingen d.d. 12 maart 2024 resp. 28 augustus 2024 van Catena ABB. Dit via een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek waarbij de uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen werd vastgesteld door de raad van bestuur van Catena in overleg met de joint global coordinators en bookrunners rekening houdend met de bepalingen in een solicitation, allocation and pricing protocol. De transactie vond plaats onder normale marktvoorwaarden voor gelijkaardige transacties.

Regels op het gebied van geheimhouding

Het Corporate Governance Charter van WDP bepaalt zeer duidelijk dat de leden van de Raad van Bestuur, alsook de leden van het Managementcomité alle informatie en documentatie verworven binnen het kader van hun functie als lid van de Raad van Bestuur en/of het Managementcomité met de nodige discretie en, in geval van voorwetenschap, met de vereiste geheimhouding dienen te behandelen.

Regels ter preventie van marktmisbruik

De gedragsregels inzake financiële transacties zijn in een apart verhandelingsreglement gegoten: de Dealing Code. De Dealing Code heeft tot doel haar geadresseerden bewust te maken van de regelgeving inzake marktmisbruik en de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor (i) WDP in zijn hoedanigheid van emittent van financiële instrumenten en (ii) alle personen die activiteiten uitoefenen binnen of voor de WDP Groep en die toegang kunnen hebben tot gevoelige informatie. Via dit beleid streeft WDP ernaar marktmisbruik door de personen in kwestie te vermijden.

Elke medewerker, bestuurder alsook lid van het Managementcomité die zijn functie binnen of voor WDP opneemt, krijgt toelichting bij deze Dealing Code van de compliance officer – in het kader van de onboarding procedure – en wordt ook gevraagd deze Dealing Code voor kennisname en akkoord te ondertekenen.

Het is eveneens de compliance officer die moet toezien op de naleving van deze regels teneinde het risico van marktmisbruik met voorwetenschap te beperken. Hiertoe houdt hij insiderslijsten bij zoals bepaald door de Europese regelgeving en volgt hij de procedures omtrent de melding van transacties door leidinggevenden of de vragen tot verhandeling tijdens sper- of gesloten periodes. Dit doet hij in overleg met het Market Disclosure Committee. Het Corporate Governance Charter voorziet eveneens in een meldingsprocedure voor het geval iemand een daadwerkelijke of potentiële inbreuk op onder meer de Dealing Code zou willen melden.

IN 2024 | De toepassing van deze regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

Risicobeheer en interne controle**Framework**

WDP organiseert zijn interne controle en risicobeheer vanuit de principes van het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Hierbij brengt men een controleomgeving in kaart, voert men een analyse uit van de risico's waaraan WDP blootgesteld is en schat men de impact ervan op WDP in. Tevens bepaalt men in welke mate WDP controle heeft over deze risico's en welke acties de Vennootschap neemt om deze risico's te milderen. Tot slot is er voorzien in een jaarlijkse evaluatie van de interne controle.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

132

Methodiek

Wanneer het op risicobeheer aankomt, hanteert WDP een geïntegreerde benadering gebaseerd op het model van de drie verdedigingslinies (Three Lines of Defence Model). Dit model bepaalt hoe specifieke verantwoordelijkheden toegewezen kunnen worden binnen WDP's organisatie met het oog op het bereiken van de doelstellingen van WDP en het beheersen van de daarmee gepaard gaande risico's.

Deze manier van werken draagt bij tot de versterking van de risicocultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing alsook het steeds verder optimaliseren resp. integreren van de onafhankelijke controlefuncties (risicobeheer, compliance, interne audit).

Eerste lijn – bezit en beheer van risico's en controle

De business zelf draagt de verantwoordelijkheid voor alle risico's van zijn eigen processen en dient te zorgen voor de identificatie ervan en de effectieve controles. De business verzekert hierbij dat de juiste controles op de correcte manier worden uitgevoerd en dat er voldoende kwaliteit schuilt in zelfbeoordeling van de eigen business. Bovendien verzekert de business dat er voldoende risicobewustzijn aanwezig is alsook dat voldoende capaciteit wordt toegewezen aan risico-onderwerpen.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van de manier waarop het bedrijf wordt gerund. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, met inbegrip van het four eyes-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van de strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van de hele WDP Groep, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

Tweede lijn – continue monitoring van risico's en controle

Dit betreffen de functies die ondersteuning bieden aan de business en het management door expertise aan te brengen en onafhankelijk van de business een eigen mening te formuleren aangaande de risico's waarmee WDP geconfronteerd wordt: risicobeheer-functie, compliancefunctie, financiële controlefunctie, IT security-functie.

Deze functies geven een behoorlijke zekerheid dat de business zelf (via het eerstelijns-management) zijn risico's onder controle heeft. De primaire verantwoordelijkheid blijft vanzelfsprekend bij de eerste lijn liggen. Hiertoe dienen de tweedelijnsfuncties risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn – voorzien in een onafhankelijk controlesysteem

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van WDP. Dit kan onder meer betrekking hebben op operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen ten opzichte van doelstellingen), financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces), de naleving van de geldende (boekhoud)reglementering, managementaangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming), alsook op de compliancefunctie en de risicobeheerfunctie.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

133

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur richtte in haar schoot een Auditcomité, een Remuneratiecomité, een Benoemingscomité en een ESG-comité op. Sinds oktober 2019 is er ook een Managementcomité, dat werd opgeheven op 31 december 2024. Vanaf 1 januari 2025 is er een Uitvoerend comité geïnstalleerd (zie inleiding van 6. *Corporate Governance Verklaring*).

WDP kende tot 31 december 2024⁸ drie operationele platformen: België/Luxemburg/Frankrijk, Nederland/Duitsland en Roemenië. In elk platform worden de volgende functies uitgeoefend: Sales & Business Development, Property Management, Contracting, Back Office. Deze teams kunnen rekenen op de ondersteuning van de volgende diensten: Project development, Finance, IT, Investor relations, Legal, Marketing, Human Resources en Administratie. Deze structuur is uiteengezet in een organigram en er is een duidelijke interne taakverdeling.

Niettegenstaande de verdere professionalisering en aanzienlijke versterking van de teams de voorbije jaren – gegeven de groei van de Vennootschap – blijft de omvang van het team beperkt, waarbij een te zware structuur en te veel formalisme vermeden dient te worden, gelet op o.m. de aard van de activiteiten van de Vennootschap. Een zekere soepelheid waarbij sommige mensen voor bepaalde taken als back-up voor anderen moeten inspringen, in functie van de noodwendigheden van het moment, blijft onontbeerlijk. De verantwoordelijkheden zijn echter strikt afgelijnd en op basis van een dagelijks permanent overleg worden de lopende zaken opgevolgd.

De onafhankelijke controlefuncties zoals deze ook door de GVV-wetgeving worden geïmplementeerd worden ingevuld op een passende en evenredige wijze, telkens in functie van de aard, omvang en complexiteit van de activiteiten van WDP.

- De uitoefening van de onafhankelijke compliancefunctie wordt, op basis van een mandaat van onbepaalde duur, waargenomen door de General Counsel van WDP, Johanna Vermeeren. De compliance officer rapporteert rechtstreeks aan de CEO, Joost Uwents.

- De rol van risk manager wordt binnen WDP waargenomen door de CFO, Mickaël Van den Hauwe, op basis van een mandaat van onbepaalde duur. De risk manager legt rechtstreekse verantwoording af aan het Auditcomité.
- WDP heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via de aanstelling van een onafhankelijke consultant, namelijk BDO Advisory BV, permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Steven Cauwenberghs. Rik Vandenberghe staat voor WDP, in zijn functie van eindverantwoordelijke voor de interne audit, in voor het toezicht op de interne auditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.

De effectieve leiders (Joost Uwents en Mickaël Van den Hauwe) staan in voor de organisatie van de interne controle en dit onder toezicht van de Raad van Bestuur van WDP.

Organisatie van de interne controle – Auditcomité

Naast de algemene organisatie van de interne controlestructuren, heeft het Auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle. Zij ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's. De verantwoordelijkheden, samenstelling, bevoegdheden en werking van dit Auditcomité zijn beschreven in het intern reglement van het Auditcomité, beschikbaar in het Corporate Governance Charter.

Enterprise Risk Management

WDP is ervan overtuigd dat risicobeheer integraal deel moet uitmaken van de bedrijfs-cultuur om zo een omgeving te creëren waarin mensen aangespoord worden om risico's te identificeren en aan te pakken en eventuele risico's met de nodige transparantie te behandelen. Hiertoe heeft WDP een risicobeheerbeleid uitgestippeld en ingevoerd dat in dezelfde mate en volledig van toepassing is op alle activiteiten (dus binnen alle entiteiten, gebieden, functies, enz. van WDP).

Een gedetailleerde toelichting wordt gegeven in de [WDP Enterprise Risk Management Policy](#).

⁸ Met ingang van 1 januari 2025 kent WDP 5 operationele platformen aangestuurd door lokale Country Managers: België/Luxemburg, Frankrijk, Nederland, Duitsland en Roemenië.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Benadering van risicobeheer



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

135

Risico-identificatie | risico-evaluatie | risicobeheer | risico-monitoring | risico-rapportering

De CFO, optredend als risk manager, voert op kwartaalbasis een analyse en evaluatie uit van de risico's waarmee de onderneming geconfronteerd kan worden doorheen de verschillende departementen en de verschillende landen met aandacht voor de mogelijke negatieve impact, de verwachtingswaarde qua realisatie van het risico, alsook de mate van beheersing van het risico. Deze analyse gebeurt in samenwerking met de compliance officer en de verschillende risk ambassadors binnen de onderneming, indien nodig ondersteund door gespecialiseerde (externe) adviseurs.

WDP gebruikt een tool voor risicobeoordeling om te verzekeren dat de risico's consistent geëvalueerd worden. Binnen deze context wordt ook een scenario-analyse opgemaakt op basis waarvan (i) de verwachte waarde van elk scenario wordt ingeschat en (ii) zoveel als mogelijk het vermijden of het beperken van een risico wordt beoogd.

Op basis van de bovenstaande evaluatie kan het risicobeheer via verschillende methodes toegepast worden: voorkomen, beperken, delen, behouden.

De risico-opvolging zit verankerd in het risicobeheerproces van de onderneming en de verantwoordelijkheid voor de opvolging ligt bij de verschillende niveaus van de organisatie: #TeamWDP, het Managementcomité en de Raad van Bestuur.

Het resultaat van de driemaandelijkse analyse, de evaluatie van de risico's en de formulering van concrete aanbevelingen aan de andere afdelingen van WDP, wordt onder toezicht van de risk manager geformaliseerd in een risicodashboard dat in detail besproken wordt door het Managementcomité. Waar nodig wordt het risicodashboard nog bijgestuurd om vervolgens door de risk manager voorgelegd te worden aan het Auditcomité en de Raad van Bestuur zodat zij op de belangrijkste risico's gewezen worden die gevolgen hebben voor de strategische doelen van WDP. Het Auditcomité en de Raad van Bestuur maken, rekening houdend met de input van de risk manager, op kwartaalbasis een evaluatie van de risico's waaraan WDP is blootgesteld en nemen op basis van deze evaluaties de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het bepalen van de rente-indekkingstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, enz.).

WDP hecht veel belang aan transparantie en bespreekt het onderwerp risico en risicobeheer dan ook met zijn belanghebbenden, zowel ad hoc alsook via de periodieke rapportage in driemaandelijkse persmededelingen. In het jaarverslag wordt tevens een lijst van specifieke en materiële risicofactoren opgenomen met hun beschrijving, en een inschatting van de potentiële impact van deze risico's, alsook de beperkende factoren en enkele voorbeelden van belangrijke risico-indicatoren.

Controleactiviteiten

In de verschillende afdelingen van de Vennootschap worden er controles uitgevoerd als antwoord op de geïdentificeerde risico's, zoals weergegeven in het hoofdstuk 7. *Risicofactoren*.

Operationele controleactiviteiten

- ◆ Huur: constante monitoring van de huurleegstand, van de vervaldagen van de huurovereenkomsten en van de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten, constante monitoring van de klantenportefeuille en een regelmatige analyse van de solvabiliteit van de klanten. Maandelijkse screening van de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders.
- ◆ Vastgoedportefeuille: het bewaren van een gezonde spreiding van de portefeuille op verschillende dimensies, zoals klanten, type gebouwen, locaties en daarnaast het continu bewaren van de kwaliteit en duurzaamheid van de portefeuille. Dit wordt beheerd op basis van een frequente interne rapportering alsook door het samenwerken met gerenommeerde bouwpartners, architecten en engineeringbureaus.
- ◆ Voor elke verbintenis van de Vennootschap ten aanzien van derden, wordt binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties het principe van de dubbele handtekening (four eyes-principe) toegepast, dit zowel voor de aankoop van vastgoed, verhuringen, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen.
- ◆ Wat de operationele processen betreft zowel voor de bestaande portefeuille als voor de nieuwe investeringen, wordt er gewerkt volgens workflows die geharmoniseerd zijn binnen de WDP Groep en die op regelmatige basis worden geauditeerd.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

136

Financiële controleactiviteiten

- ◆ Budget: uitvoeren van een uitgebreide variatie-analyse op kwartaalbasis (actuele vs. voorgaande periode) en actualisatie ervan door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.
- ◆ Aankoopbeleid: elke bestelling dient te worden voorafgegaan door een purchase order en dient nadien door validatie van de factuur goedgekeurd te worden via een digitale goedkeuringsflow met auditlog en met toepassing van het four eyes-principe.
- ◆ ERP-pakket: WDP werkt met SAP Real Estate voor zowel boekhouding, controlling als reporting. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten van WDP (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de nieuwbouwprojecten enz.).
- ◆ Financieringskost: opvolging van de sensitiviteit van de kost van de schulden gelieerd aan de intrestvoeten op basis van interne modellen en met behulp van software.

Controleactiviteiten betreffende financiële rapportering

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie, is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. WDP maakt gebruik van een gedetailleerde checklist met daarin een overzicht van alle (sub)taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van WDP (per entiteit op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau voor de Groep). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.

Deze checklist is opgebouwd rond de volgende dimensies:

- ◆ de types activiteiten zijn opgesplitst als volgt: pre-closing, closing, consolidatie, interne en externe rapportering, audit;
- ◆ vervolgens is voor het effectieve afsluitings- en consolidatieproces aan elke rekening van de balans en resultatenrekening een specifieke taak gekoppeld met daaraan een SAP-transactiecode en een omschrijving;

- ◆ de taken zijn zoveel mogelijk ont dubbeld en gekoppeld aan concrete deadlines met per taak een verantwoordelijke (alook een back-up) binnen de financiële afdeling. Bovendien wordt er gepoogd om waar mogelijk zoveel mogelijk taken naar voor te schuiven i.e. vóór de effectieve balansdatum om de snelheid maar vooral de kwaliteit van het proces te garanderen;
- ◆ voorgaande is bovendien gekoppeld aan gestandaardiseerde templates die dienen ter controle en als basis voor de auditfiles;
- ◆ voorgaande procedure wordt gevolgd voor WDP en zijn dochtervennootschappen.

Om het auditproces efficiënt te laten verlopen, vindt er vóór balansdatum steeds een pre-auditmeeting plaats met de commissaris waarin alle belangrijke evoluties en specifieke aandachtspunten van de voorbije periode worden besproken.

Eenmaal alle boekhoudkundige taken afgewerkt zijn en verwerkt zijn in de consolidatie en de rapporteringsset, worden de cijfers gecontroleerd door de CFO.

Deze controle bestaat grotendeels uit:

- ◆ een variatie-analyse tussen de werkelijke en gebudgetteerde cijfers (de gebudgetteerde cijfers worden eenmaal per jaar opgemaakt en per kwartaal geactualiseerd aan de hand van een forecast);
- ◆ een variatie-analyse tussen de werkelijke en de historische cijfers; en
- ◆ een ad-hocanalyse van alle materiële bedragen en boekingen.

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan de CEO's van WDP en in onderling overleg met de CFO vastgelegd. De driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporteringen, inclusief de bijhorende persberichten, worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze goedkeuren voor publicatie.

De financiële verslaggeving wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

137

België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Op regelmatige basis worden er overlegmomenten met de commissaris voorzien alsook worden de nodige opleidingen voorzien aan de desbetreffende verantwoordelijken binnen de organisatie om te voldoen aan de (gewijzigde) accounting standaarden.

De jaarcijfers (full scope) en halfjaarcijfers (limited scope) worden geauditeerd door de commissaris. Kwartaalcijfers worden niet geauditeerd door de commissaris.

Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld door:

- de commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers, anderzijds in het kader van het jaarlijks nazicht van de onderliggende processen en procedures. Verder verwijzen we naar het commissarisverslag (zie hoofdstuk 10. *Bijlagen*). De interne controlesystemen van de key audit matters, zijnde de waardering van de vastgoedbeleggingen, werden geanalyseerd. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris wordt het proces, waar nodig, bijgestuurd;
- het Auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het Auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP. De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het Auditcomité aan de voltallige Raad van Bestuur; en
- de interne audit: de onderneming heeft een externe interne auditor aangesteld als derdelijnsfunctie binnen de interne controlestructuur. In het kader van een driejarige cyclus worden alle kritieke bedrijfsprocessen geauditeerd. Daarnaast worden jaarlijks de compliancefunctie, de risicobeheerfunctie en minstens één bijkomend specifiek proces onderworpen aan een interne audit. In 2024 vond een interne audit plaats met betrekking tot revenu recognition van energie-investeringen, de implementatie van de Delegatiematrix en de IT laterale netwerkbeveiligingssystemen.

Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007

Overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, geeft WDP een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van die aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

De kapitaalstructuur

Het kapitaal van WDP bedraagt per 31 december 2024 258.397.378,24 euro en wordt vertegenwoordigd door 225.534.676 gewone aandelen, die elk 1/225.534.676ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Elk aandeel is volstort en op naam of gedematerialiseerd. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht. Elk van deze aandelen heeft recht op één stem op de Algemene Vergadering.

Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van WDP is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Alle aandelen van WDP zijn genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

Bijzondere zeggenschapsrechten

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde (categorieën van) aandeelhouders.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

WDP heeft geen aandelenplan voor werknemers.

Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij WDP en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover WDP er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van WDP

Voor wat betreft de regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar de toelichting in dit hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring*, alsook naar artikel 14 van de statuten van de Vennootschap dat bepaalt dat bestuurders benoemd zijn door de Algemene Vergadering voor in principe een periode van vier jaar en dat deze door haar te allen tijde kunnen worden afgezet. In voorkomend geval dient overeenkomstig artikel 15 van de statuten bij de benoeming het bindend voordrachtrecht van de Referentieaandeelhouder(s) nageleefd te worden.

Met betrekking tot de wijziging van de statuten van de Vennootschap wordt gewezen op de GVV-wetgeving volgens dewelke elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA dient te worden voorgelegd. Voorts zijn artikel 31 van de statuten en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

139

De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap is de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- I. 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft; en
- II. 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- III. 25.140.755,26 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft; met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 2 februari 2023.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

De Raad van Bestuur heeft tot op datum van dit jaarverslag tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en aldus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- I. 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft;
- II. 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;

- III. 22.793.888,21 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 251.407.552,69 euro.

Overeenkomstig artikel 11 van de statuten kan WDP haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben, verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 3 mei 2024:

- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten dan meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;
- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2024, alsook op datum van dit jaarverslag had WDP geen eigen aandelen in bezit.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

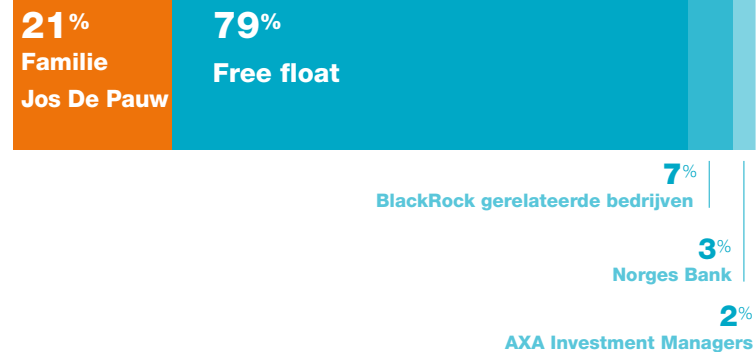
Belangrijke overeenkomsten waarbij WDP partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over WDP na een openbaar overnamebod

De Algemene Vergadering van 24 april 2024 heeft de clause voor controlewijziging goedgekeurd in het kader van (i) kredietovereenkomsten van 22 december 2023 tussen de Vennootschap en Intesa, (ii) kredietovereenkomsten van 21 december 2023 tussen de Vennootschap en ICBC, (iii) kredietovereenkomsten van 4 december 2023 tussen de Vennootschap en ING, (iv) kredietovereenkomsten van 5 september 2023 tussen de Vennootschap en Belfius, (v) kredietovereenkomsten van 22 december 2023 tussen de Vennootschap en BNP Paribas, (vi) kredietovereenkomsten van 30 november 2023 tussen de Vennootschap en ABN Amro en (vii) kredietovereenkomsten van 2 februari 2024 tussen de Vennootschap en International Finance Corporation.

Tussen WDP en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemer beëindigd wordt.

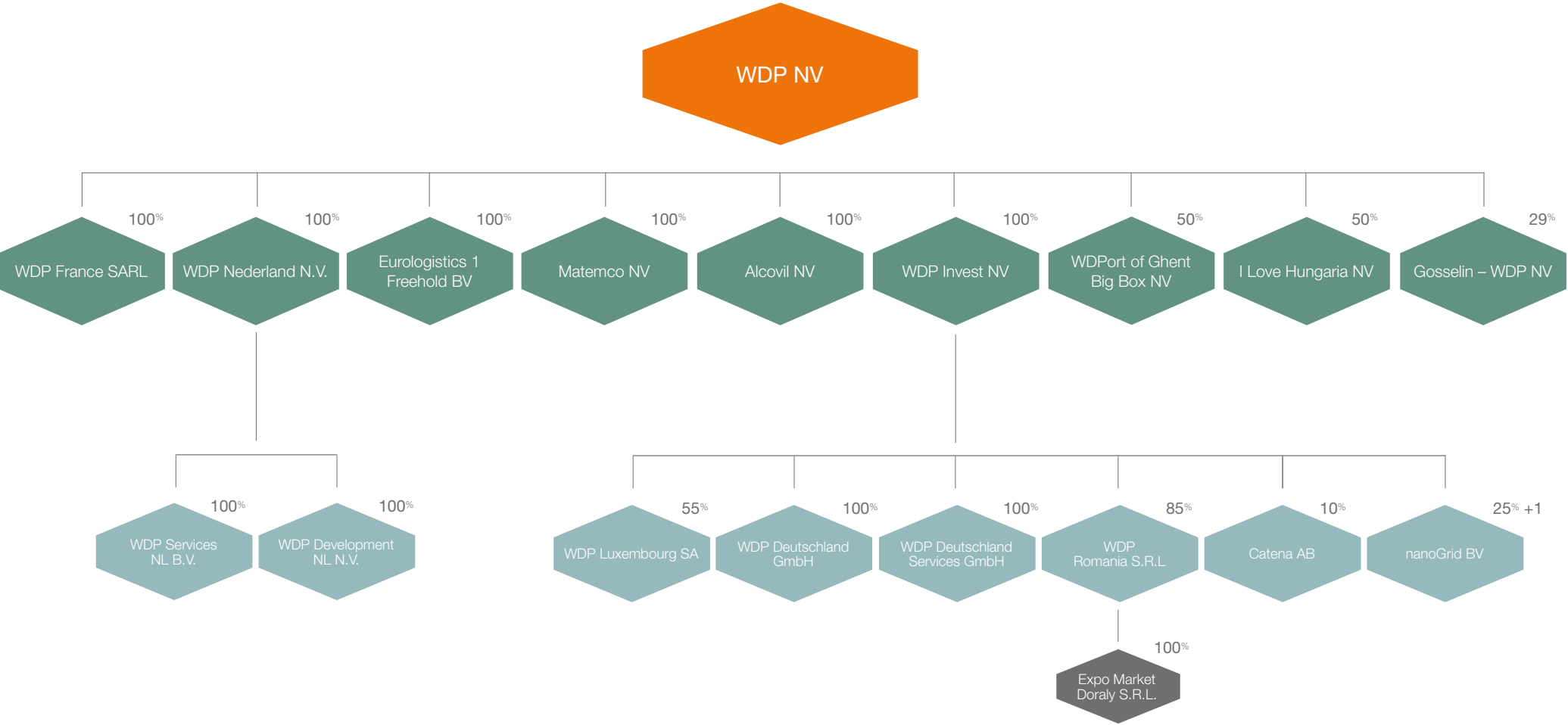
In de overeenkomsten gesloten met de CEO en met de CFO wordt voorzien in een bepaling die stelt dat, indien de managementovereenkomst met de betreffende persoon binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, de betreffende personen recht hebben op een vertrekvergoeding van 18 maanden in geval van de CEO en 12 maanden in geval van de CFO.

In de overeenkomsten gesloten met andere leden van het Managementcomité en de werknemers van WDP werd er geen dergelijke contractuele clause opgenomen.

Aandeelhoudersstructuur WDP

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Groepsstructuur per 31 december 2024¹



¹ Een actueel overzicht van de groepsstructuur is beschikbaar op [onze website](#).



Risicofactoren

07

WDP

RISICOFACTOREN

De strategie van WDP is erop gericht duurzame waarde te creëren voor zijn klanten, zijn aandeelhouders en al zijn stakeholders. WDP wil een sterke en groeiende inkomstestroom en dividend creëren en daarbij tegelijkertijd de duurzame waarde van zijn eigendommen en solide operationele en financiële KPI's waarborgen. De activiteiten van WDP zijn blootgesteld aan een aantal interne en externe risico's of onzekerheden die een impact kunnen hebben op het vermogen van de Groep om haar algemene strategische doelstellingen te realiseren.

Het risicobeheer van WDP Groep focust op risicobewustzijn en op de beheersing en/of beperking van reële risico's of bedreigingen, maar laat tegelijk ruimte voor beheersbare risico's (in combinatie met opportuniteiten) met het oog op het genereren en beschermen van waarde voor haar aandeelhouders, klanten en andere stakeholders. Risicobeheer wordt op continue basis gevoerd. Verder is de Groep ervan overtuigd dat risicobeheer integraal deel moet uitmaken van de bedrijfscultuur om een omgeving te cultiveren waarin mensen worden aangespoord om risico's te identificeren, aan te pakken en met de nodige transparantie te behandelen. Risicobeheer is verankerd in de dagelijkse bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap, zodat ze zich gemakkelijk kan aanpassen aan wijzigingen die zich kunnen voordoen in de omgeving waarin zij actief is.

► WDP Enterprise Risk Management Policy in 6. *Corporate Governance Verklaring*

Risicobeheerproces



Risico-identificatie

Beoordeling en identificatie van (nieuwe) risico's in het risk register

- #TeamWDP
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager
- Managementcomité
- ▲ Raad van Bestuur



Risico-evaluatie

Analyse en evaluatie van geïdentificeerde risico's, rekening houdend met de waarschijnlijkheid en de gevolgen ervan

- ▼ Compliance officer
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager



Risicobeheer

Actief risicobeheer door preventie, risicobeperking, risicodeling en/of retentie van risico's

- #TeamWDP



Risico-monitoring

Continue monitoring van de gevolgen van risico's en mogelijk veranderende risico's

- #TeamWDP
- Risk manager
- Managementcomité
- ▲ Raad van Bestuur

RISICOFACTOREN

Risk appetite

WDP handelt binnen de contouren van een voorzichtige tot evenwichtige risk appetite. De **bijna-nultolerantie of voorzichtige bereidheid** heeft betrekking op juridische, regelgevings-, HSES-, compliance- en financiële risico's. De Groep hanteert een **bepaalde tot evenwichtige risk appetite** in haar streven naar de realisatie van haar strategische en operationele doelstellingen.

De Raad van Bestuur bepaalt het risiconiveau dat voor WDP aanvaardbaar is om zijn strategische doelstellingen te bereiken en herzielt jaarlijks de risk appetite van de Groep.

Belangrijkste risico's

Overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1121¹, brengt WDP jaarlijks verslag uit over **de belangrijkste risico's** die worden gedefinieerd op basis van de specificiteit en materialiteit, rekening houdend met de impact en waarschijnlijkheid ervan. Uiteraard wordt WDP ook geconfronteerd met algemene risico's, die in zijn beoordeling van het risicobeheer in aanmerking worden genomen, die in kaart worden gebracht en die worden gemonitord binnen WDP's risicobeheersysteem. Deze risico's worden niet als de belangrijkste risico's beschouwd omdat ze niet specifiek zijn of omdat hun nettorisicowaarde² niet materieel wordt geacht.

Deze belangrijkste risico's worden op de volgende pagina's weergegeven op basis van hun nettomaterialiteit, d.w.z. na risicobeperkende maatregelen, gerangschikt per categorie van hoog naar laag, en worden in dit hoofdstuk in detail besproken. WDP is zich ervan bewust dat er zich andere risico's kunnen voordoen die op de datum van publicatie van dit jaarverslag onbekend, niet significant en/of niet van wezenlijk belang zijn.

Ter verduidelijking van het risicobeheerproces van WDP: bij elk van de belangrijkste risico's worden enkele van hun **Key Risk Indicators** vermeld. Deze Key Risk Indicators kunnen een vroege indicatie geven van risicoblootstelling en bieden concrete richtlijnen voor de beoordeling van de risico's. De classificatie en identificatie van de belangrijkste risico's is gebaseerd op WDP's Enterprise Risk Management Policy.

¹ Voor meer informatie betreffende de impacts, risico's en opportuniteiten die bepaald werden voor de materiële duurzaamheidsthema's in lijn met CSRD, wordt verwezen naar 8. *Duurzaamheidsverklaring*.

² De nettorisicowaarde (rekening houdend met de risicobeperkende factoren) geeft de impact x de waarschijnlijkheid van elk risico weer.

Risicowaarde van de belangrijkste risico's



Materialiteit per categorie



RISICOFACTOREN

Belangrijkste risico's

De voor WDP belangrijkste risico's voor 2024 zijn dezelfde als deze in de voorbije drie jaar, op een na. Het risico *Menselijk kapitaal* werd niet langer als een van de belangrijkste risico's in 2024 weerhouden, gezien de kwalitatieve en kwantitatieve uitbouw van #TeamWDP in functie van operationele efficiëntie en performance van de Vennootschap.



Klimaattransitie

Risk appetite: beperkt

Risico's inzake aanscherping van het klimaatbeleid en de -regelgeving om de omslag naar een koolstofarmere economie te realiseren
Overall ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie.

Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot ontwikkeling, verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntie-normen en om moderne werktrends mogelijk te maken.

De aanscherping van het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving kan verschuivingen veroorzaken in de hele waardeketen van de Vennootschap, gaande van de eisen van investeerders tot die van klanten, aangezien het beschikbare kapitaal en de inkomsten erdoor kunnen dalen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Als kapitaalintensieve vastgoedonderneming moeten wij onze toegang tot financiering (vreemd en eigen vermogen) veiligstellen. De duidelijke verschuiving in de regelgeving naar groene financiering impliceert een grotere vraag van investeerders en financiële instellingen naar groene investeringen en groen gecertificeerde activa. Het WDP [Climate Action Plan](#) heeft concrete doelstellingen geformuleerd inzake green certified assets en green financing. Zo streven we ernaar om het aandeel aan green certified assets in de totale vastgoedportefeuille op te trekken van de huidige 56% tot minstens 75% en ervoor te zorgen dat minstens 75% van de totale schuldenlast bestaat uit groene financiering (2024: 68%).
- ◆ Strengere eisen inzake energieprestaties en -efficiëntie en het streven naar een vermindering van embodied carbon in projectontwikkelingen zullen de investeringsuitgaven doen stijgen.
- ◆ Grondgebruik is van cruciaal belang voor logistieke ontwikkelingsprojecten. In 2024 heeft WDP 178.000 m² aan ontwikkelingen opgeleverd, goed voor een grondoppervlakte van ongeveer 350.000 m².

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ In het kader van het WDP [Climate Action Plan](#) worden diverse acties ondernomen:
 - ◆ analyse van de blootstelling van de portefeuille aan het transitierisico;
 - ◆ WDP als leverancier van geïntegreerde energie-oplossingen;
 - ◆ implementatie van een energiemonitorings-systeem in de volledige vastgoedportefeuille.
 - ◆ WDP maakt deel uit van verschillende, gespecialiseerde sectororganisaties om voortdurend op de hoogte te blijven van ontwikkelingen in de regelgeving, niet alleen in de EU maar ook in de rest van de wereld.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Percentage green certified assets.
- ◆ Percentage groene financiering.
- ◆ Broeikasgasemissies (scope 1, 2 en 3).
- ◆ Percentage elektriciteitsverbruik uit hernieuwbare energiebronnen voor WDP corporate offices en de vastgoedportefeuille.

RISICOFACTOREN

 Compliance

Ruimtelijke ordening

Risk appetite: voorzichtig

Risico's in verband met zonering, vergunning, onteigening De stijgende complexiteit en onzekerheid rond het verkrijgen van vergunningen, het voldoen aan zoneringseisen, de doorlooptijd van procedures, de tegenstand van potentiële belanghebbenden en de ingewikkelde wetgeving binnen meerdere beleidsniveaus en in verschillende regio's met betrekking tot zonering en inplanting, vormen een risico voor WDP. Dit kan gevolgen hebben voor de duurtijd van een ontwikkelingsproject en kan dan ook leiden tot aanzienlijke kostenoverschrijdingen en verstoring van de planning van de ontwikkelingen.	Waarom is dit risico materieel voor WDP? - De groeitargets van WDP zijn grotendeels gedreven door investeringen in voorverhuurde vastgoedontwikkelingen en in energie en -infrastructuur, beide onderhevig aan vergunningstrajecten. - In 2024 heeft WDP ongeveer 178.000 m² opgeleverd, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 151 miljoen euro. Op 31 december 2024 was een oppervlakte van ongeveer 451.000 m² in uitvoering, i.e. een investerings-volume van ongeveer 331 miljoen euro. - WDP beoogt een vermogen aan energie via zonnepanelen van 350 MWp in 2027. Per 31 december 2024 werd de bestaande capaciteit uitgebreid naar 234 MWp (2024: +52 MWp) en is de installatie van een vermogen van 114 MWp in uitvoering. Bijkomend investeert WDP in complementaire energie-infrastructuur en batterijen.	Hoe beperkt WDP dit risico? - Intensieve dialoog en pro-actieve samenwerking met de stakeholders (overheden, omwonenden, klanten) in zowel voorbereidende als uitvoerende fase van ontwikkelingen. - Continue monitoring van de geldende wet- en regelgeving door inhouse specialisten, aangevuld met externe gespecialiseerde consultants waar nodig. - Langetermijnpartnerships met architecten en bouwpartners.	Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren? - Afwijkende en/of langere doorlooptijd voor vergunningen. - Aantal beroepen ingediend in het kader van een vergunningstraject. - Afwijkende en/of latere oplevering van vastgoed- en energieprojecten.
---	---	--	--

REIT-statuu

Risk appetite: voorzichtig

Regelgevingsrisico's in verband met niet-naleving en verlies van het REIT-statuu WDP heeft een Real Estate Investment Trust-statuu (REIT) in België, Nederland³ en Frankrijk (respectievelijk als GVV, FBI en SIIC). Om deze REIT-statuten – en hun fiscaal transparante regime – te behouden, moet WDP rekening houden met een aantal activiteitsbeperkingen, diversificatievereisten, beperkingen op het niveau van zijn dochterondernemingen, beperkingen met betrekking tot zijn schuldgraad, vereisten inzake winstuitkering, vereisten inzake zijn aandeelhoudersstructuur, procedures voor belangenconflicten, vereisten inzake corporate governance en andere specifieke vereisten zoals uiteengezet in de relevante nationale REIT-wetgevingen.	Waarom is dit risico materieel voor WDP? - Potentieel verlies van het fiscaal transparante regime met een aanzienlijk negatief effect op het nettoresultaat en de NAV. - Op 31 december 2024 had WDP in totaal 3.063,8 miljoen euro aan uitstaande kredietfaciliteiten. In de contracten die aan de basis liggen van deze kredietfaciliteiten, is algemeen bepaald dat WDP NV gekwalificeerd dient te blijven als een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) in België.	Hoe beperkt WDP dit risico? - Strikte interne controleprocedures. Zie hoofdstuk 6. <i>Corporate Governance Verklaring</i>. - Continue monitoring van wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door gespecialiseerde externe consultants. - Intensieve dialoog met de toezichthouder in het kader van het prudentieel toezicht op REIT-regimes. - Vertegenwoordiging van de Vennootschap in organisaties die de REIT-sector vertegenwoordigen.	Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren? - Gewijzigde positie door de overheid in verband met het REIT-statuu. - Waarschuwing door de toezichthouder omtrent inadequate naleving van de REIT-regelgeving. - Wettelijke ratio's opgelegd door REIT-regelgeving.
---	--	--	--

3 WDP oordeelt dat de Vennootschap binnen de huidige geldende FBI-wetgeving aan alle voorwaarden voldoet. Het is dan ook de verwachting van WDP dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de recente wetswijziging door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

RISICOFACTOREN

€ Financieel

Daling van de reële waarde		Risk appetite: voorzichtig	
Negatieve veranderingen in de reële waarde van de gebouwen De reële waarde van de vastgoedinvesteringen van WDP Groep is onderhevig aan veranderingen en hangt af van verschillende factoren. Sommige daarvan zijn exogeen, wat betekent dat WDP Groep er mogelijk geen controle over heeft (zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin WDP Groep actief is en wijzigingen in de verwachte investeringsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of vervreemding van vastgoed).	Waarom is dit risico materieel voor WDP? ◆ Een negatief effect op het nettoresultaat en de EPRA NAV. Een daling van de bezettingsgraad met 1% impliceert een daling van de EPRA-winst met -4,8 miljoen euro. ◆ Een negatieve verandering in de schuldratio. Een daling van de reële waarde van vastgoedinvesteringen met 5,0%, zorgt voor een stijging van de schuldgraad met +2,0%. Zie hoofdstuk 5. <i>Financiële resultaten en vooruitzichten</i>. ◆ (Gedeeltelijk) onvermogen om dividend uit te keren indien de cumulatieve daling van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijdt. Zie hoofdstuk 9. <i>Jaarrekening</i>.	Hoe beperkt WDP dit risico? ◆ Investeringsbeleid dat zich toespitst op vastgoed van hoge kwaliteit in strategische logistieke hubs of secundaire locaties met groeipotentieel. ◆ Zeer gediversifieerde portefeuille met een maximaal risico per gebouw van minder dan 2,5% van de reële waarde. ◆ De vastgoedportefeuille wordt door onafhankelijke deskundigen op kwartaalbasis geëvalueerd om zo trends te identificeren en tijdig proactieve maatregelen te nemen. ◆ Voorzichtig, duidelijk omschreven beheer van de kapitaalstructuren. Zie hoofdstuk 5. <i>Financiële resultaten en vooruitzichten</i>. ◆ Voldoende uitkeerbare reserves ten bedrage van circa 1.551 miljoen euro (na uitkering van het voorgestelde dividend voor 2024).	Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren? ◆ De reële waarde van elk gebouw versus de reële waarde van de totale portefeuille. ◆ Bezettingsgraad. ◆ Gemiddelde leeftijd van de portefeuille. ◆ Gemiddelde huurperiode. ◆ Schuldratio. ◆ Cumulatieve niet-gerealiseerde winst/verlies van de vastgoedinvesteringportefeuille. ◆ Uitkeerbare reserves.

RISICOFACTOREN

Financiering

Risk appetite: voorzichtig

Financieringsrisico

Als kapitaalintensief groeibedrijf hangt de strategie van WDP grotendeels af van zijn vermogen om financiële middelen te verkrijgen, in de vorm van vreemd of eigen vermogen, zodat het zijn activiteiten en investeringen kan financieren. Er kunnen zich verschillende negatieve scenario's voordoen (zoals verstoringen op de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteit van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van WDP Groep of een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van vastgoedondernemingen), waardoor het moeilijk kan worden om toegang te krijgen tot financiering in het kader van de bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of op de kapitaalmarkten. Een aanzienlijke stijging van de financieringskosten van de Vennootschap kan een invloed hebben op de rentabiliteit van de Vennootschap in haar geheel en op nieuwe investeringen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Onvermogen om acquisities of projecten te financieren (zowel met eigen vermogen als met vreemd vermogen). Per 31 december 2024 diende een bedrag van 168 miljoen euro aan geïdentificeerde investeringen nog te worden gerealiseerd.
- ◆ De niet-beschikbaarheid van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredietfaciliteiten) voor rente en operationele kosten en de terugbetaling van uitstaand kapitaal op leningen en/of obligaties op de vervaldag.
- ◆ Financiering tegen hogere kosten, resulterend in een daling van de beoogde rentabiliteit. Een stijging van de Euribor-tarieven met 100 basispunten doet de EPRA-winst met -3,5 miljoen euro dalen.
- ◆ Potentieel verhoogd financieringsrisico voor kortlopende schulden. 7 miljoen euro of 0,2% van de uitstaande schulden bestaat uit commercial paper en kortlopende straight loans.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de vervaldata van schulden. Zie 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.
- ◆ Voldoende kredietlijnen waarborgen om de operationele kosten en geplande investeringen te financieren. Op 31 december 2024 bedroeg het totale bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde langlopende kredietfaciliteiten ongeveer 1,7 miljard euro na coverage van het commercial paper-programma. Zie hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.
- ◆ Bescherming tegen rentestijgingen door middel van afdekkingsinstrumenten, waardoor 89% van de schuld kon worden afgedekt. Indien de stijging van de rentevoeten het gevolg is van een hogere inflatie, is de indexering van de huurprijzen eveneens een mitigerende factor.
- ◆ Voortdurende dialoog met investeerders en bankpartners om solide langetermijnrelaties op te bouwen.
- ◆ Het commercial paper is volledig gedekt door de back-uplijnen en ongebruikte kredietfaciliteiten die dienen als waarborg voor herfinanciering indien het niet mogelijk zou blijken te zijn om het commercial paper volledig te plaatsen of te verlengen. Back-uplijnen en ongebruikte kredietfaciliteiten vragen ook om periodieke herziening.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Resterende looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.
- ◆ Bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen.
- ◆ Diversificatiepercentage van financieringsbronnen.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Gemiddelde financieringskosten.
- ◆ Kost van het kapitaal.

RISICOFACTOREN



Investeringsmarktcyclus

Risk appetite: evenwichtig

Risico's in verband met de investeringsmarktcyclus

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed kan negatief worden beïnvloed door een verminderde vraag van investeerders naar vastgoed. Structurele drijfveren zoals omni-channel, herziening van de supplychain of duurzaamheid kunnen leiden tot aanzienlijke (negatieve of positieve) veranderingen in de logistieke strategie van bedrijven, en bijgevolg in hun vastgoed.

Bovendien kan een negatieve reactie op een evoluerende vastgoedmarkt tot gevolg hebben dat WDP investeringen of desinvesteringen moet doen tegen ongunstige prijzen of op een ongunstig moment in de cyclus.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 5% kan leiden tot een daling van de EPRA NAV met -1,7 euro (-8,3%) en een stijging van de schuldgraad met +2,0%.
- ◆ Acquisities of vervreemdingen tegen ongunstige rendementen kunnen de winstgevendheid van de Vennootschap aantasten en kunnen een negatief effect hebben op de beoogde EPRA-winst per aandeel.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Investeringsstrategie gericht op gebouwen van hoge kwaliteit die stabiele langetermijninkomsten genereren, ingebed in een meerjarig groeiplan met welomschreven richtlijnen en rendementsverwachtingen.
- ◆ Voortdurende monitoring van de cyclus van de vastgoedmarkt en mogelijke veranderende marktomstandigheden.
- ◆ Hoog percentage aan grondreserve in de waardering van de vastgoedportefeuille (27%), die waardedalingen in het verleden heeft kunnen doorstaan.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Geografische diversificatie van de gehele vastgoedportefeuille.
- ◆ Initieel huurrendement van gerealiseerde acquisities en projectontwikkelingen.
- ◆ De prime yields van transacties en opnamevolumes in de betrokken regio's.

Kost van het kapitaal

Risk appetite: voorzichtig

Volatiliteit op de kapitaalmarkten

Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kunnen een negatief effect hebben op de kapitaalkosten en kunnen leiden tot een moeilijker toegang tot financiering, zowel tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/aandeelhouderskapitaal op te halen als tot schuldfinanciering via bestaande en/of nieuwe leningen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Moeilijkere toegang tot aandelenmarkten om nieuw kapitaal/aandeelhouderskapitaal op te halen en beperkingen in de beschikbaarheid van schuldfinanciering met betrekking tot bestaande en/of nieuwe kredietfaciliteiten. Op 31 december 2024 bedroeg de totale financiële schuld 3.063,8 miljoen euro, met goede spreiding van vervaldagen.
- ◆ Volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kunnen leiden tot sterke schommelingen van de aandelenkoers.
- ◆ Financiering tegen hogere kosten, resulterend in een daling van de beoogde rentabiliteit.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Uitgebreide en frequente dialoog met kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke doelstellingen.
- ◆ Strikte monitoring en controle van elk risico dat de perceptie van de Vennootschap bij investeerders en financiers negatief zou kunnen beïnvloeden.
- ◆ Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.
- ◆ Buffer van 1,7 miljard euro aan onbenutte en bevestigde kredietlijnen, bovenop de ongebruikte kredietfaciliteiten ter dekking van het commercial paper-programma.
- ◆ De kredietwaardigheid van de Vennootschap wordt benadrukt door een Baa1 – Positive Outlook (Moody's) en BBB+ – Stable Outlook (Fitch) credit rating.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Resterende looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.
- ◆ Bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen.
- ◆ Diversificatiepercentage van financieringsbronnen.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Gemiddelde financieringskosten.
- ◆ Kost van het kapitaal.
- ◆ Credit rating scores.

RISICOFACTOREN

Huurmarktcyclus

Risk appetite: evenwichtig

Risico's in verband met de huurmarktcyclus

De huurmarkt kan te maken krijgen met een afnemende vraag naar logistiek vastgoed, met een mogelijk overaanbod tot gevolg. Dit kan gevolgen hebben voor de bezettingsgraad van de vastgoed-portefeuille, de belangrijkste motor van de operationele activiteiten van onze onderneming. Bovendien kan dit gevolgen hebben voor het vermogen om de projectontwikkelingspijnpijn voor te verhuren en dus ook voor de doelstellingen die WDP in zijn groeiplan 2024-27 heeft vastgelegd.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Een daling van de bezettingsgraad zal gevolgen hebben voor de huurinkomsten en de leegstands-kosten. Een daling van de bezettingsgraad met 1% zou de EPRA-winst met -4,8 miljoen euro doen dalen.
- ◆ Daling van de reële waarde van de vastgoed-portefeuille en dus ook van de NAV. Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 5% doet de EPRA NAV met -1,7 euro (-8,3%) dalen.
- ◆ Onvermogen om projecten voor te verhuren en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te laten renderen. Op 31 december 2024 bezat WDP een grondreserve van ongeveer 2,1 miljoen m² bruto verhuurbare oppervlak (GLA) met een reële waarde van 207,9 miljoen euro.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Gediversifieerde klantenbasis met een maximale blootstelling per klant en een brede spreiding over verschillende huurderssectoren (alsook klanten van huurders, vooral als zij externe logistieke dienstverleners zijn).
- ◆ Grondige integratie in de vastgoed- en logistieke markt dankzij jarenlange ervaring en eigen commerciële teams.
- ◆ Focus op hoogwaardige locaties in strategische logistieke knooppunten of secundaire locaties met groeipotentieel.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Bezettingsgraad.
- ◆ Percentage voorverhuringen in de ontwikkelings-pijnpijn.
- ◆ Diversificatie van het klantenbestand.



Operationeel

Projectontwikkelingen

Risk appetite: evenwichtig

Risico's verbonden aan de ontwikkelings-activiteiten van de Vennootschap

Verschiedende risico's zijn inherent aan het ontwikkelen van projecten en de uitrol van WDP ENERGY: budget, timing, kwaliteit, tegenpartij.

Zo kan de kwaliteit van de werken die door de bouwpartner wordt afgeleverd een risico inhouden voor de waarde van het project. Er kunnen vertragingen voorkomen tijdens de uitvoering van de werken die leiden tot een verlies aan potentiële inkomsten. Gegeven de focus op voorverhuurde ontwikkelingen kan de tijdsspanne tussen het commercieel akkoord en het vastleggen van de bouwpartner leiden tot een onbeschikbaarheid van de bouwpartner en dus mogelijks een vertraging in de uitvoering van de werken. Verder kunnen er zich materiële prijsstijgingen voordoen van de benodigde materialen, onder meer door schaarste, inflatie etc. Dit kan op zijn beurt leiden tot het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen of het overschrijden van de investeringsbudgetten.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Binnen het groeiplan worden investeringen vooropgesteld, enerzijds in voorverhuurde ontwik-kelingen van vastgoed en de uitrol van WDP ENERGY.
- ◆ In 2024 heeft WDP ongeveer 178.000 m² opge-leverd, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 151 miljoen euro. Op 31 december 2024 was een oppervlakte van ongeveer 452.000 m² in uitvoering, i.e. een inves-teringsvolume van ongeveer 331 miljoen euro.
- ◆ WDP beoogt een vermogen aan energie via zon-nepanelen van 350 MWp in 2027. Per 31 december 2024 werd de bestaande capaciteit uitgebreid naar 234 MWp (2024: +52 MWp) en is de installatie van een vermogen van 114 MWp in uitvoering. Bijkomend investeert WDP in comple-mentaire energie-infrastructuur en batterijen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Langetermijnpartnerships met bouwpartners, met aandacht voor solvabiliteit en kwaliteit.
- ◆ Stringente opvolging van projecten in uitvoering met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derden.
- ◆ Intern gespecialiseerd development team met een sterk trackrecord en in-house Energy & Sustaina-bility Team en inschakeling van externe adviseurs om de risico's af te dekken.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Uitstaande ontwikkelingspijnpijn.
- ◆ Tijdige oplevering van projectontwikkelingen en duurzaamheidsinvesteringen.
- ◆ Overschrijding budget.
- ◆ Financiële situatie van de partners die meewerken aan deze realisaties.

RISICOFACTOREN

Leegstand

Risk appetite: beperkt

Leegstandsrisico van de portefeuille WDP houdt een strategie aan van verhuring op lange termijn van ontwikkelingen en/of acquisities. WDP houdt de gebouwen in portefeuille met het oog op het genereren van een stabiele cashflow via verhuring, waarbij een hoge en constante bezettingsgraad essentieel is voor de groei van de Vennootschap. Leegstand kan ontstaan wanneer aflopende huurovereenkomsten niet worden verlengd en wanneer huurovereenkomsten vóór de einddatum worden beëindigd. De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedroeg aan het eind van het jaar 98,0%. Gezien de hoge bezettingsgraad is het risico van toekomstige huurleegstand groter dan het potentieel om de bezettingsgraad te verhogen.	Waarom is dit risico materieel voor WDP? ◆ Een daling van de bezettingsgraad zal gevolgen hebben voor de huurinkomsten en de leegstands-kosten. Een daling van de bezettingsgraad met -1% zou de EPRA-winst met -4,8 miljoen euro doen dalen.	Hoe beperkt WDP dit risico? ◆ Intern property managementteam en commerciële teams. ◆ Kwaliteit en polyvalentie van gebouwen gelegen op strategische logistieke kruispunten, hetgeen hervhuring vergemakkelijkt. ◆ Voorkeur voor realistische huurniveaus en langlopende huurcontracten. ◆ Gediversifieerd klantenbestand met beperkte blootstelling aan één huurder en een goed gespreide sectorbasis.	Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren? ◆ Bezettingsgraad. ◆ Solvabiliteit van de klantenportefeuille (percentage aan huurincasso en dubieuze vorderingen). ◆ Spreiding van gebouwen (geografische ligging, type gebouw, leeftijd) binnen de vastgoed-portefeuille. ◆ Gemiddelde looptijd van huurcontracten en gemiddeld verlengingspercentage van huurcontracten.
--	---	--	--

Solvabiliteit van de klant

Risk appetite: beperkt

Solvabiliteitsrisico van de klant (Gedeeltelijke) wanbetaling door klanten kan de huurinkomsten, de cashflow, de bezettingsgraad van de portefeuille en de EPRA-winst per aandeel van de Vennootschap aanzienlijk beïnvloeden.	Waarom is dit risico materieel voor WDP? ◆ Per 31 december 2024 bedroegen de uitstaande handelsvorderingen 28 miljoen euro. Een stijging van de oninbare vorderingen met 2 miljoen euro zou de EPRA-winst met -0,6% doen dalen.	Hoe beperkt WDP dit risico? ◆ Uitgebreide solvabiliteitscontrole van huurders door interne specialisten en externe ratingbureaus vóór opname in de portefeuille. ◆ Strikte interne procedure voor facturatie en huurincasso. ◆ Huurstrategie gericht op langetermijncontracten met hoogwaardige, stabiele, solvabele huurders en klantendiversificatie in de gehele vastgoed-portefeuille.	Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren? ◆ Percentage aan huurincasso. ◆ Days Sales Outstanding. ◆ Financiële situatie van huurders. ◆ Diversificatie van huurders in de gehele vastgoed-portefeuille.
---	---	--	--

Aan de supplychain gebonden risico's in verband met bedrijfscontinuïteit, kwaliteit, veerkracht, arbeidsregulering en arbeidsomstandigheden

WDP houdt contact met allerlei stakeholders die bijdragen tot de operationele activiteiten van de Vennootschap op verschillende niveaus binnen de supplychain. De (her)ontwikkelingsprojecten (vastgoed- en energieprojecten) vormen het zwaartepunt van onze supplychain. Hierbij doen we een beroep op een breed scala van dienstverleners (architecten, studiebureaus, bouwondernemingen enz.) hetgeen risico's meebrengt op vlak van financiële stabiliteit, ethisch wangedrag, geopolitieke instabiliteit in bv. bepaalde inkoopregio's. Daarbij zijn we zelf ook afhankelijk van de toeleveringsketens van (bouw)materialen (mogelijks verstoord door schaarste, prijsstijging, regelgevende veranderingen, problemen omtrent kwaliteitscontrole). Deze interactie heeft niet alleen gevolgen voor bedrijfsprocessen of diensten, maar brengt ook bedrijfs-verantwoordelijkheid en reputatierisico's met zich mee.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- Van de projecten in uitvoering per 31 december 2024 was 60% voorverhuurd.
- In 2024 heeft WDP ongeveer 178.000 m² opgeleverd, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 151 miljoen euro. Op 31 december 2024 was een oppervlakte van ongeveer 451.000 m² in uitvoering, i.e. een investeringsvolume van ongeveer 331 miljoen euro.
- WDP beoogt een vermogen aan energie via zonnepanelen van 350 MWp in 2027. Per 31 december 2024 werd de bestaande capaciteit uitgebreid naar 234 MWp (2024: +52 MWp) en is de installatie van een vermogen van 114 MWp in uitvoering. Bijkomend investeert WDP in complementaire energie-infrastructuur en batterijen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- Door van onze leveranciers te verlangen dat ze zich houden aan de [WDP Supplier Code of Conduct](#), betrekken we hen als belangrijke stakeholders voor het bereiken van onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.
- Het [WDP Grievance mechanism](#) zorgt voor bewustwording met betrekking tot ongepaste en onwettige praktijken, zodat klachten in verband daarmee kunnen worden beëindigd en opgelost.
- Kritieke leveranciers van de Vennootschap worden regelmatig aan een due diligence onderworpen.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- Gemelde inbreuken inzake de Supplier Code of Conduct.
- Wijzigingen in de regelgeving met betrekking tot de supplychain van de Vennootschap.



Duurzaamheids- verklaring

08



ALGEMENE INFORMATIE

Algemene toelichtingen

WDP zal met ingang van boekjaar 2025 – en dus vanaf het volgende jaarverslag te publiceren in maart 2026 – onderworpen zijn aan de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de bijhorende European Reporting Standards (ESRS).¹

We kiezen ervoor om het huidig jaarverslag alvast in stelling te brengen voor compliance met voormelde regelgeving, en laten er ons bijgevolg voor deze Duurzaamheidsverklaring door inspireren. Dit betekent eveneens dat we voor bepaalde rapportage-eisen nog niet over de benodigde informatie beschikken, hetgeen we ook zo aangeven in de lijst van de rapportage-eisen.

Algemene grondslag voor het opstellen van duurzaamheidsverklaringen

ESRS 2 BP-1

Consolidatie

Deze Duurzaamheidsverklaring is opgesteld op geconsolideerde basis waarbij de consolidatiekring dezelfde is als die voor de jaarrekening.

Waardeketen

De Duurzaamheidsverklaring bestrijkt onze upstream- en downstreamwaardeketen, dit volgens de uitkomsten van onze dubbele materialiteitsanalyse. Ons beleid, de acties en de doelen strekken zich, waar relevant, ook uit tot onze upstream- en downstream-waardeketen.

Externe verificatie

Bepaalde delen van deze Duurzaamheidsverklaring en bij uitbreiding het jaarverslag zijn geauditeerd. De geauditeerde informatie en datapunten worden duidelijk aangegeven met een ✓. Voor alle duidelijkheid, deze externe verificatie gebeurde nog niet volgens de vereisten van de Corporate Sustainability Reporting Directive. Het verslag van de commissaris is opgenomen in hoofdstuk 10. *Externe verificatie* en geeft verdere duiding bij de toegepaste criteria en audit-normering.

Rapportage over specifieke omstandigheden

ESRS 2 BP-2

Rapportage voortkomend uit andere wet- en regelgeving of algemeen aanvaarde uitspraken over duurzaamheidsrapportage

Bepaalde datapunten of thema's waarover in het verleden werd gerapporteerd, vielen in het kader van de dubbele materialiteitsanalyse onder de drempel voor materialiteit. Aangezien bepaalde stakeholders of ESG-ratings dergelijke informatie verwachten, hebben we getracht om de weergave van dergelijke datapunten te verzoenen met de structuur van de ESRS-rapportering. Dit betreft meer bepaald:

- ◆ EPRA en GHG milieuprestatie-indicatoren
- ◆ EPRA sociale prestatie-indicatoren
- ◆ EPRA bestuurlijke prestatie-indicatoren
- ◆ CAP prestatie-indicatoren
- ◆ GFF (Green Financing Framework) Impact Report
- ◆ GRI-indicatoren
- ◆ TCFD-reporting

Verwijzingen naar andere delen van het jaarverslag

In geval van opname van informatie uit andere delen van dit jaarverslag, werd gebruikgemaakt van het principe van opname door verwijzing. Waar relevant zijn kruisverwijzingen ingevoegd.

Lijst van de rapportage-eisen in ESRS in acht genomen bij het opstellen van de Duurzaamheidsverklaring

ESRS 2 IRO-2; BP-2

De volgende tabel bevat alle ESRS-rapportage-eisen in ESRS 2 en de drie thematische standaarden die relevant zijn voor WDP en die hebben geleid tot de voorbereiding van onze Duurzaamheidsverklaring. We hebben alle rapportage-eisen in de thematische standaarden E2, E3, E5, S1, S2, S3 en S4 weggelaten, omdat deze onder onze materialiteitsdrempels vallen. Voor E2, E3 en E5 hebben we de impacten, risico's en kansen geïdentificeerd en beoordeeld volgens dezelfde methodologie en processtappen als voor de onderwerpen die als materieel werden beschouwd. Geen van de geïdentificeerde IRO's werd echter als materieel beoordeeld voor deze onderwerpen en dus zijn deze niet opgenomen in de Duurzaamheidsverklaring.

¹ Dit onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het kader van de EU Clean Industrial Deal, zoals bekendgemaakt door de EU Commissie d.d. 26.02.2025.

ALGEMENE INFORMATIE

155

ESRS 2 - Algemene toelichtingen

		Hoofdstuk	Pagina	Aanvullende informatie
BP-1	Algemene grondslag voor het opstellen van duurzaamheidsverklaringen	8	154	
BP-2	Rapportage over specifieke omstandigheden	8	154	
GOV-1	De rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen	6 8	109; 117-118 166; 207-210	
GOV-2	Informatie verschaft aan en omgang met duurzaamheidsthema's door bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen van de onderneming	6 8	109 166	
GOV-3	Integratie van duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen	8	119-129	
GOV-4	Due-diligenceverklaring	/	/	/
GOV-5	Risicobeheersing en interne controles voor duurzaamheidsrapportage	/	/	/
SBM-1	Strategie, businessmodel en waardeketen	3 2	10-17 8	
	Strategie en bedrijfsstrategie, bedrijfsmodel en waardeketen (personeelsbestand per land)	6 9	118 262	
	Strategie, bedrijfsmodel en waardeketen (omzetverdeling)	4	40	
SBM-2	Belangen en opvattingen van stakeholders	8	162	
SBM-3	Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel	8	165; 168-170; 202	
IRO-1	Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren	8	158	
IRO-2	Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de duurzaamheidsverklaring van de onderneming	8	167	

ESRS E1 - Klimaatverandering

		Hoofdstuk	Pagina	Aanvullende informatie
ESRS 2, GOV-3	Integratie van duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen	6	119-129	
E1-1	Transitieplan voor klimaatmitigatie	/	/	/
ESRS 2, SBM-3	Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel	8	168-170	
ESRS 2, IRO-1	Beschrijving van de processen om materiële klimaatimpacts, -risico's en -kansen in kaart te brengen en te analyseren	/	/	/
E1-2	Beleid ten aanzien van klimaatmitigatie en klimaatadaptatie	8	171	
E1-3	Maatregelen en middelen wat betreft beleid ten aanzien van klimaatverandering	8 4	173-174 45-51	
E1-4	Doelen inzake klimaatmitigatie en klimaatadaptatie	8	175-177	

ALGEMENE INFORMATIE

156

ESRS E1 - Klimaatverandering

		Hoofdstuk	Pagina	Aanvullende informatie
E1-5	Energieverbruik en energiemix	8	184-192	Gedeeltelijk gecovered via EPRA sBPR reporting
E1-6	Bruto scope 1-, 2-, 3-emissies en totale broeikasgasemissies	8	185; 190; 193	Gedeeltelijk gecovered via GHG Protocol en EPRA sBPR reporting
E1-7	Broeikasgasverwijderingen en projecten voor broeikasgasmitigatie gefinancierd uit carbon credits	/	/	
E1-8	Interne koolstofbeprijzing	/	/	
E1-9	Beoogde financiële effecten van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatkansen	/	/	

ESRS E4 - Biodiversiteit en ecosystemen

		Hoofdstuk	Pagina	Aanvullende informatie
E4-1	Transitieplan en meeweging van biodiversiteit en ecosystemen in strategie en businessmodel	/	/	/
ESRS 2, SBM 3	Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel	/	/	/
ESRS 2, IRO-1	Beschrijving van processen om voor biodiversiteit en ecosystemen materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren	/	/	/
E4-2	Beleid ten aanzien van biodiversiteit en ecosystemen	4	49	
E4-3	Maatregelen en middelen wat betreft biodiversiteit en ecosystemen	4	49	
E4-4	Doelen wat betreft biodiversiteit en ecosystemen	8	176	
E4-5	Impactmaatstaven wat betreft biodiversiteit en ecosystemen	/	/	/
E4-6	Beoogde financiële effecten van risico's en kansen met betrekking tot biodiversiteit en ecosystemen	/	/	/

ALGEMENE INFORMATIE

ESRS G1 - Zakelijk gedrag		Hoofdstuk	Pagina	Aanvullende informatie
ESRS 2, Gov-1	De rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen	6 8	109; 117-118 166; 207-210	
ESRS 2, IRO-1	Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren	8	158	
G1-1	Beleid ten aanzien van zakelijk gedrag en bedrijfscultuur	4 6 8	19 130-137 203-204	
G1-2	Beheer van relaties met leveranciers	4 8	60 204-205	
G1-3	Preventie en opsporing van corruptie of omkoping	8	205	
G1-4	Bevestigde incidenten van corruptie of omkoping	8	205	
Informatie (geheel of gedeeltelijk) geïncorporeerd via referentie //ESRS2 BP-2				
/ = nog niet opgenomen informatie of niet relevant				

ALGEMENE INFORMATIE

Strategie, businessmodel en waardeketen ESRS 2, SBM-1

WDP opereert vanuit een heldere missie: slimme logistieke oplossingen bieden die de kritieke infrastructuur van de supplychain efficiënter en duurzamer maken, terwijl ze ook waarde creëren voor klanten, aandeelhouders en de samenleving. Als een commercieel vastgoedbedrijf dat de klant centraal stelt in zijn strategie, bouwen en beheren we die cruciale infrastructuur aan de hand van ontwikkelingen, acquisities, renovaties en energie-oplossingen. Ontwikkeling en langetermijnverhuring en een stabiele cashflow vormen het hart van ons businessmodel.

► Zie 2. *Dit is WDP* voor de waardeketen

► Zie 3. *Strategie en waardecreatie* voor strategie en businessmodel

Dubbele materialiteitsanalyse ESRS 2 IRO-1, SBM-2

Na twee eerdere materialiteitsbeoordelingen als basis voor WDP's corporate sustainability aanpak, startte WDP in februari 2024 een dubbele materialiteitsanalyse van de organisatie om de duurzaamheidsonderwerpen te definiëren die materieel zijn voor rapportagedoeleinden in overeenstemming met de Europese Corporate Sustainability Reporting richtlijn (CSRD) en de European Sustainability Reporting Standards (ESRS). In deze analyse werd de impact van de potentiële materiële duurzaamheidsthema's vanuit een tweedimensionaal perspectief beoordeeld: vanuit een financieel perspectief door te kijken naar de risico's en kansen voor WDP die voortvloeien uit ESG-factoren en vanuit maatschappelijk en milieuperspectief om de impact van de bedrijfsactiviteiten van WDP op de bredere samenleving en het milieu te meten.

Doel en aanpak



Dankzij dit assessment worden de duurzaamheidsthema's die het meest relevant zijn voor WDP onderscheiden en kan een strategie worden opgezet die de mogelijke negatieve impact mitigeert en/of de mogelijke positieve impact op de maatschappij verhoogt en kan hierover transparant en coherent worden gerapporteerd.

Methodologie

Scope en waardeketen

Dit assessment heeft betrekking op WDP Groep en alle geografische regio’s waarin de Vennootschap actief is. Het houdt rekening met elke fase van WDP’s waardeketen – upstream, eigen activiteiten en downstream. Mogelijke impacts, risico’s en opportuniteiten werden geïdentificeerd voor elke fase, evenals de mate van betrokkenheid en mogelijke invloed die WDP hierop kan uitoefenen. Vervolgens werden de ESRS-topics en -subtopics tegen deze bevindingen afgezet.

Stakeholder engagement

Deze analyse is het resultaat van de bevraging van de verschillende stakeholdergroepen waarmee WDP in contact komt. Het gewicht dat aan elke stakeholder werd toebedeeld in deze oefening, werd bepaald op basis van het Saliency Model.

Score, tijdshorizon en threshold

De materialiteit werd bepaald vanuit een dubbele materialiteitsanalyse en dit over korte, middellange of lange termijn. Vanuit het oogpunt van impact-materialiteit werd de werkelijke en/of potentiële negatieve impact beoordeeld op basis van schaal, reikwijdte, onomkeerbaar karakter en waarschijnlijkheid. De werkelijke en/of potentiële positieve impact werd beoordeeld op basis van schaal, reikwijdte en waarschijnlijkheid. Vanuit een financieel materialiteitsperspectief beoordeelde WDP werkelijke en/of potentiële risico's en opportuniteiten aan de hand van hun waarschijnlijkheid en reikwijdte.

Factoren voor berekening	Beschrijving	Scoring
Impact-materialiteit		
Schaal	Analyse van de omvang van de impact op basis van geografische spreiding van WDP op de maatschappij	Van 5 naar 0: op basis van geografische spreiding; van totale impact (op globaal niveau) naar geen impact
Reikwijdte	Analyse van de reikwijdte van de impact van WDP op de maatschappij	Van 5 naar 0: op basis van absolute impact naar geen impact
Onomkeerbaar karakter	Inschatting van de mogelijkheid om negatieve impact te herstellen	Van 5 naar 0: van niet-herstelbaar/onomkeerbaar naar eenvoudig te verhelpen
Waarschijnlijkheid	Analyse van de verwachte frequentie van de impact	Van 4 naar 0: van zeer hoge impact (5+ keer per jaar) naar zeer lage impact (<1 keer over 10 jaar)
Financiële materialiteit		
Reikwijdte	Analyse van de mogelijke financiële gevolgen van de risico's en opportuniteiten	Van 4 naar 0: van zeer hoge impact (>10% op de EPRA-winst/Balans) naar zeer lange impact (<1% op de EPRA-winst/Balans)
Waarschijnlijkheid	Analyse van de verwachte frequentie van de financiële gevolgen	Van 4 naar 0: van zeer hoge impact (5+ keer per jaar) naar zeer lage impact (<1 keer over 10 jaar)
Threshold		
Om het onderscheid te maken tussen materiële en niet-materiële duurzaamheidsthema's wordt een threshold bepaald. De threshold is gebaseerd op drie criteria: reikwijdte (van absolute impact naar geen impact), schaal (op basis van geografische spreiding; van totale impact (op globaal niveau) naar geen impact) en onomkeerbaar karakter (van niet-herstelbaar/onomkeerbaar naar eenvoudig te verhelpen). De thresholdbepaling bouwt verder op de methodiek gehanteerd in WDP's Enterprise Risk Management.		

ALGEMENE INFORMATIE

Proces

1. Analyse van businessmodel en waardeketen

Identificatie van potentiële opportuniteiten en risico's en positieve en negatieve impact in elke fase van de waardeketen² en in kaart brengen van potentiële (sub)-thematische ESRS-duurzaamheidsthema's.

2. Update van de definitie van materiële topics (duurzaamheidsthema's)

Herdefiniëren van duurzaamheidsthema's die in de vorige materialiteitsbeoordeling werden gebruikt om alignment te garanderen met geïdentificeerde (sub)-thematische ESRS-duurzaamheidsthema's en de huidige omgeving waarin WDP opereert. Een longlist aan potentiële duurzaamheidsthema's werd samengesteld aan de hand van verschillende bronnen, met name (1) relevante third-party ESG-ratings, rapporteringsstandaarden en trendrapporten (EFRAG, SASB, Sustainalytics, European Commission, Deloitte, MSCI, S&P Global ratings, TCFD, World Economic Forum en WBCSD), (2) materiële topics die werden gerapporteerd door peers (Dexus, CTP, Landsec, Prologis, Segro en Gecina), en (3) materiële topics in WDP's corporate documentatie (zoals strategie, materialiteitsmatrix 2022, etc.). Deze longlist werd op basis van interne workshops vernauwd naar een shortlist waarover de stakeholders vervolgens werden bevraagd.

3. In kaart brengen en analyse van impacts, risico's en opportuniteiten (IRO's)

Identificatie van potentiële opportuniteiten, risico's en impacts voor elk van de geïdentificeerde duurzaamheidsthema's. Dit omvat het definiëren van een potentiële of werkelijke IRO en het identificeren van de betrokken belanghebbenden en tijdshorizon. De risico's en opportuniteiten werden vervolgens afgezet tegen de IIRC Capitals³.

4. Stakeholder engagement

De stakeholders die representatief voor de volledige waardeketen werden bevonden, werden bevraagd via:

- ◆ Interviews: klanten, investeerders, financiële instellingen, leveranciers – rechtstreeks of via hun relevante proxy binnen #TeamWDP
- ◆ Deskresearch: klanten, investeerders, financiële instellingen, leveranciers, beleids-makers en gemeenschappen
- ◆ Business Impact Workshop: senior managementteam
- ◆ Panel: #TeamWDP

Op die manier werd input verzameld over de stakeholderrelevantie, het belang dat de stakeholders hechten aan de geselecteerde duurzaamheidsthema's en werden beide dimensies gemeten. Potentiële risico's, opportuniteiten en impacts werden aan de hand van de interviews, de Business Impact Workshop en het panel beoordeeld.

5. Samenstelling van materialiteitsmatrix

Combinatie en consolidatie van de verkregen informatie om impact- en financiële materialiteit te becijferen.

6. Threshold

Om het onderscheid te maken tussen materiële en niet-materiële duurzaamheidsthema's werd een threshold bepaald. Topics die de vastgestelde threshold overschrijden, worden als 'niet-materieel' voor ESRS-rapportage aanzien.



2 Zie hoofdstuk 2. Dit is WDP.

3 De door de International Integrated Reporting Council (IIRC) geïdentificeerde kapitalen zijn: financieel kapitaal, geproduceerd kapitaal, intellectueel kapitaal, menselijk kapitaal, sociaal en relatiekapitaal en natuurlijk kapitaal. Samen vertegenwoordigen ze het kapitaal dat de basis vormt voor waardecreatie van een organisatie.

ALGEMENE INFORMATIE

161

Dubbele materialiteitsanalyse

Financiële opportuniteit

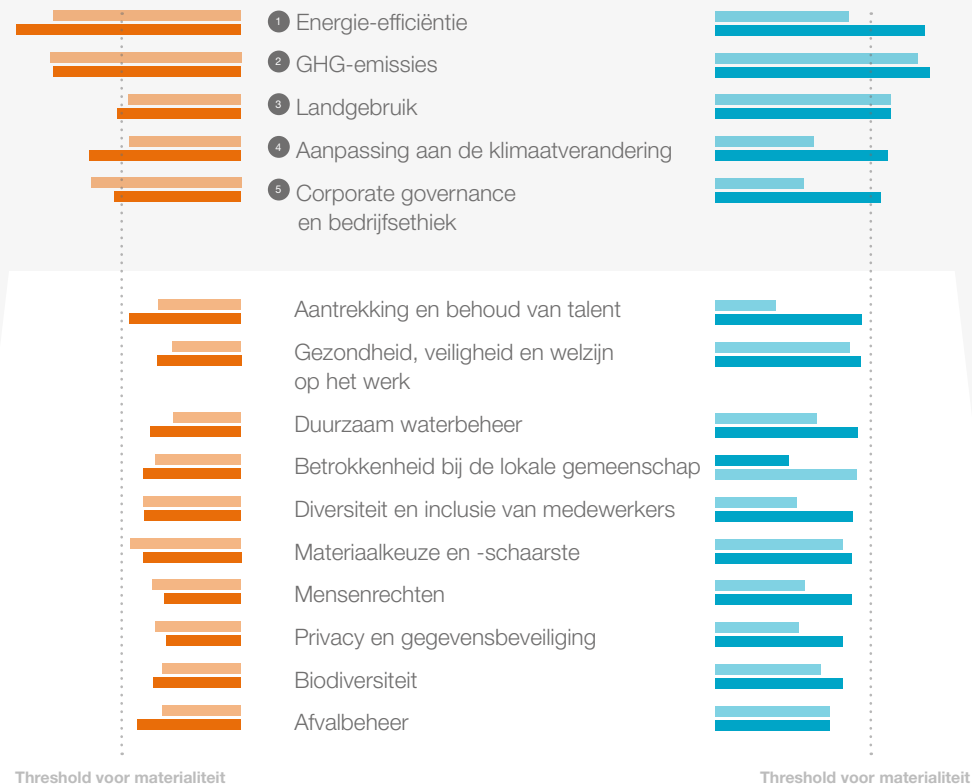
- 1 Energie-efficiëntie en productie van hernieuwbare energie leidt tot kostenverlaging en emissiereductie van de klant en verhoogt WDP's toekomstbestendigheid en waardering als betrouwbare zakenpartner.
- 2 Decarbonisatiestrategie leidt tot kostenverlaging (bv. koolstofbelasting) en toont WDP's engagement inzake duurzaamheid, hetgeen de waardering door en loyaliteit van klanten en partners verhoogt.
- 4 Weerbare gebouwen voor klimaatbestendigheid, kostenbesparing en versterking van vertrouwen bij investeerders en klanten.
- 5 Waarborgen van best practices leidt tot verbeterde reputatie en vertrouwen van aandeelhouders, alsook alignment door alle medewerkers en partners.
- 3 Innovatief magazijnontwerp ter maximalisatie van de beschikbare ruimte en verhoogde flexibiliteit aan klanten.

Financieel risico

- 2 Niet afgestemd op standaarden, normen en regelgeving, met financiële sancties, verhoogde operationele kosten en mogelijke reputatieschade tot gevolg.
- 1 Het gebruik en geen eigen productie van hernieuwbare energie zorgen voor hogere kosten voor energie-inkoop en mogelijk verlies van klanten.
- 5 Ethisch wangedrag leidt tot ernstige beschadiging van het merk WDP, hetgeen kan leiden tot reputatieschade, boetes en juridische gevolgen.

Financiële materialiteit

Materiële duurzaamheidsthema's in overeenstemming met de CSRD



Impact-materialiteit

Positieve impact

- 2 Decarbonisatie van bouwproces, operaties in de magazijnen en WDP's eigen operaties, verminderen de CO₂-voetafdruk van het bedrijf en komt het milieu ten goede.
- 1 Gebruik van groene energie en monitoring zorgen voor vermindering van GHG-emissies en lagere operationele kosten.
- 3 Herontwikkelingsprojecten voor behoud van natuurlijke habitats en minimalisatie van impact op het milieu, in combinatie met economische en ecologische voordelen voor de omgeving.
- 4 Weerbare gebouwen om de gevolgen van klimaatverandering voor de omgeving van de panden te beperken en de sterke positie in de kapitaalmarkt te waarborgen.
- 5 Waarborgen van best practices om het risico op corruptie in te perken en naleving van financiële verplichtingen te garanderen. Minimalisatie van juridische en financiële risico's en versterkt vertrouwen bij stakeholders.

Negatieve impact

- 2 Het onvermogen om emissies te beperken versnelt de klimaatveranderingen en leidt tot negatieve impact op het milieu.
- 3 Aansnijden van nieuwe gronden leidt tot verlies van groene ruimte, fragmentatie van habitats en verhoogde kwetsbaarheid van ecosystemen door externe invloeden.

1 Financiële opportuniteit
2 Financiële risico
3 Positieve impact
4 Negatieve impact

Belang en standpunt van stakeholders

ESRS 2, SBM-2

Om onze doelstellingen waar te maken, zijn wij afhankelijk van een sterk netwerk van businesspartners en via onze activiteiten komen wij in aanraking met tal van stakeholders. WDP houdt continu vinger aan de pols om op de hoogte te blijven van hun verwachtingen.

Bijkomend wordt een dergelijke stakeholder engagementtoefening alsook recurrente validatie van de stakeholdergroepen opgezet binnen het kader van een materialiteitsanalyse (meest recent in 2024 in aanloop naar de dubbele materialiteitsmatrix). De inzichten die door de stakeholders werden verschaft binnen een dergelijke analyse worden telkens via een opleidingsmoment gedeeld met het volledige #TeamWDP en de Raad van Bestuur.

Belangrijkste stakeholders en hun relatie met de strategie en het businessmodel	Ons engagement	Doel	Outcome
Klanten	◆ Hedendaags, innovatief, energie-efficiënt logistiek vastgoed in al zijn facetten ◆ Inhouse knowhow: voortdurende wisselwerking tussen onze property, project- en commerciële managers en (toekomstige) klanten ◆ Zonnepanelenprogramma ◆ Energy monitoring system in alle WDP-warehouses ◆ Energie-efficiënte maatregelen in de gebouwen ◆ Huurcontracten aan marktconforme voorwaarden ◆ Snel en flexibel inspelen op vraag van de klant door onze property managers ◆ Creatie langetermijnpartnerships met wederzijdse dialoog, bijvoorbeeld inzake duurzame initiatieven ◆ Continu samen nadenken over innovatie en duurzame oplossingen	◆ Ondersteuning aan de hand van duurzaam vastgoed op strategische locaties met oog voor welzijn, veiligheid en milieu ◆ Optimalisatie en verhoogde energie-efficiëntie van supplychain en operationele activiteiten ◆ Betrouwbaar partnership met een duidelijk begrip van de verwachtingen van de klant, zoals tijdige oplevering van het project ◆ Positionering als bekwame businesspartner met deskundigheid en knowhow ◆ Laagdrempelig contact tussen WDP en de klant ◆ Ondersteuning van de klanten in hun bijdrage aan het klimaatvraagstuk	◆ 96% lease renewal ◆ 27% repeat business ◆ Dialoog met de klant: ◆ elke klant ontmoet het property team minstens twee keer per jaar ◆ elke klant ontmoet het sales team minstens een keer per jaar ◆ WDP Climate Action Plan ◆ MyWDP, een online en responsive klantenportaal en mobiele app ◆ Ontwikkeling van duurzame cruciale infrastructuur voor de supplychain van de klant die de decarbonisatie van het transport ondersteunt ◆ Projectontwikkelingen conform afspraken opgeleverd
Investeerders	◆ Blijvende winstgevendheid met constante EPS- en DPS-groei volgens gekwantificeerde targets ◆ Stringente kapitaaldiscipline ◆ Duidelijk groeiplan met gekwantificeerde targets ◆ Transparante communicatie en financiële informatie door middel van kwartaalpublicaties en (half-) jaarverslag ◆ Deelname aan en kennis van de verwachtingen binnen een selectie aan gereputeerde ESG-vragenlijsten ◆ Uitbouw van een solide langetermijnrelatie door constante en intensieve dialoog, onder meer via jaarlijkse roadshows en beleggersbeurzen, recurrente overlegmomenten en Capital Markets Day ◆ Jaarlijkse Algemene Vergadering ◆ Grondige kennis van de verwachtingen van de klant, de markt en geografie waarin WDP actief is en in-house expertise om deze te beantwoorden.	◆ Waardecreatie en winstgeneratie ◆ Stabiel partnership en wederzijdse dialoog ◆ Goede score voor ESG-ratings en objectieve performance benchmarking aan de hand van gereputeerde ESG-vragenlijsten ◆ Transparante communicatie en volledige informatie inzake WDP en zijn businessplan ◆ Ontwikkeling van duurzaam vastgoed om zo de hoge bezettingsgraad te waarborgen ◆ Grondbank voor toekomstige ontwikkelingen	◆ Winstgevende groei in lijn met targets binnen het businessplan: beoogde winstdoelstelling voor 2027 bevestigd ◆ Stringente kapitaaldiscipline ◆ 1-op-1- en groepsgesprekken met circa 350 institutionele investeerders via internationale roadshows, real estate events en meerdere calls ◆ Tweejaarlijkse Capital Markets Day ◆ Dialoog met de bestaande aandeelhouder via de Algemene Vergadering ◆ Online video call met live Q&A bij publicatie kwartaalcijfers ◆ Rechten van de aandeelhouder ◆ Benchmarkperformance en proactieve interactie met ISS ESG, MSCI, DJSI en CDP ◆ Transparante communicatie inzake consensus en analistenverwachting ◆ 85% Class A warehouses ◆ WDP Climate Action Plan: ◆ 56% green certified warehouses – alle projecten in uitvoering minstens BREEAM Very Good-gecertificeerd ◆ 234 MWp aan renewable energy capacity geïnstalleerd ◆ Grondbank van ~2,1 miljoen m² GLA

ALGEMENE INFORMATIE

Belangrijkste stakeholders
en hun relatie met de strategie
en het businessmodelFinanciële
instellingen

Ons engagement

- ◆ Blijvende winstgevendheid met constante EPS- en DPS-groei volgens gekwantificeerde targets
- ◆ Stringente kapitaaldiscipline
- ◆ Duidelijk groeiplan met gekwantificeerde targets
- ◆ Transparante communicatie en financiële informatie door middel van kwartaalpublicaties en (half)-jaarverslag
- ◆ Deelname aan en kennis van de verwachtingen binnen een selectie aan gereputeerde ESG-vragenlijsten
- ◆ Uitbouw van een solide langetermijnrelatie door constante en intensieve dialoog, onder meer via recurrente overlegmomenten en Capital Markets Day

Doel

- ◆ Waardecreatie en winstgeneratie
- ◆ Stabiel partnership en wederzijdse dialoog
- ◆ Goede score voor ESG-ratings en objectieve performance benchmarking aan de hand van gereputeerde ESG-vragenlijsten
- ◆ Transparante communicatie door de publicatie op geregelde tijdstippen van nauwkeurige en volledige informatie inzake WDP en zijn businessplan
- ◆ Bijdrage aan het klimaatvraagstuk en duidelijke ESG-strategie
- ◆ Waarborgen van menselijk kapitaal
- ◆ Goede verstandhouding tussen WDP en de omgeving zodat projecten kunnen worden opgestart en de klant zijn activiteiten kan uitvoeren

Outcome

- ◆ Winstgevende groei in lijn met targets binnen het businessplan: beoogde winstdoelstelling voor 2027 bevestigd
- ◆ Stringente kapitaaldiscipline
- ◆ Jaarlijks 360°-overleg met elke partnerbank
- ◆ Tweejaarlijkse Capital Markets Day
- ◆ Online video call met live Q&A bij publicatie kwartaalcijfers
- ◆ Benchmarkperformance en proactieve interactie met ISS ESG, MSCI, DJSI en CDP
- ◆ [WDP Climate Action Plan](#)
- ◆ ESG-strategie en resultaten: zie 8. *Duurzaamheidsverklaring*
- ◆ 4,9% total employee turnover waarvan 1,6% voluntary employee turnover
- ◆ Regelmatig buurtoverleg, in samenwerking met de bevoegde instanties en de omgeving van de ontwikkeling
- ◆ 43 bouw aanvragen in 2024

#TeamWDP

- ◆ Aangenaam werkkader ter ondersteuning van creativiteit, welzijn en motivatie voor #TeamWDP
- ◆ [Employee Code of Conduct](#)
- ◆ Corporate engagement activities
- ◆ [#HealthyAndSafe Statement](#)
- ◆ Open dialoog en geregelde communicatie
- ◆ [#SpeakUp](#)
- ◆ Opleiding- en coachingstrajecten
- ◆ Jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid
- ◆ Open cultuur met ruimte voor constructieve feedback en vernieuwing

- ◆ Goede work/life balance en oog voor gezondheid en veiligheid
- ◆ Ruimte voor persoonlijke en professionele ontwikkeling
- ◆ Attractief loonpakket
- ◆ Verantwoorde bedrijfsvoering met correct en ethisch handelen
- ◆ Goed begrip van mogelijke bezorgdheden bij de medewerkers
- ◆ Waarborgen van menselijk kapitaal
- ◆ Minimale score van 8/10 in de medewerkerstevredenheidsscore
- ◆ Ethisch handelen

- ◆ Opleidingsplan voor elke medewerker
- ◆ 28 uren opleiding gemiddeld per FTE in 2024
- ◆ Gemiddelde score van 8,6/10 in de medewerkerstevredenheidsscore
- ◆ Jaarlijkse feedbackmomenten in open dialoog en wisselwerking voor alle medewerkers
- ◆ [#SpeakUp](#) in verband met de Employee Code of Conduct: geen meldingen
- ◆ Jaarlijkse International #TeamWDP Day en WDP Academy voor nieuwkomers
- ◆ Digitale HRHub: online HR-platform voor alle medewerkers
- ◆ 4,9% total employee turnover waarvan 1,6% voluntary employee turnover
- ◆ [Corporate governance policies](#)

Leveranciers

- ◆ Samenwerking op basis van duidelijke afspraken en wisselwerking
- ◆ Naleving van betalingstermijnen
- ◆ Creatie van een langetermijnrelatie
- ◆ HSES Team - [HSES Corporate Action Plan](#)
- ◆ [Supplier Code of Conduct](#)
- ◆ [#HealthyAndSafe Statement](#)
- ◆ Samenwerking voor de creatie van duurzaam, energie-efficiënt vastgoed

- ◆ Betrouwbaar en langetermijnpartnership
- ◆ Correct en eerlijk zakendoen
- ◆ Veilige werkomgeving voor de leveranciers in opdracht van WDP
- ◆ Vermindering van broeikasgasuitstoot

- ◆ Langetermijnrelaties die worden ondersteund door raamcontracten met een selectie van bestaande aannemers en die worden weerspiegeld door samenwerking met een vaste pool van aannemers, architecten, studiebureaus, legal advisors
- ◆ [Supplier Code of Conduct](#): due diligence van onze meest kritische suppliers
- ◆ [#SpeakUp](#) in verband met de Employee en Supplier Code of Conduct: geen meldingen
- ◆ [WDP Climate Action Plan](#):
 - ◆ 56% green certified warehouses – alle projecten in uitvoering minstens BREEAM Very Good gecertificeerd
 - ◆ 234 MWp aan renewable energy capacity geïnstalleerd
 - ◆ WDP Decarb+

ALGEMENE INFORMATIE

Belangrijkste stakeholders en hun relatie met de strategie en het businessmodel	Ons engagement	Doel	Outcome
Beleidsmakers	◆ Continue monitoring en naleving van geldende regelgeving ◆ Open dialoog via lidmaatschap van gereputeerde beroepsorganisaties ◆ Open dialoog met beleidsmakers in een geest van transparantie en ethisch bewustzijn ◆ Open en pro-actieve dialoog met (lokale) regelgevende instanties tijdens cyclus van projectontwikkeling ◆ Geen geldelijke bijdragen aan politieke partijen of politieke campagnes	◆ Kennis en naleving van de geldende regelgeving ◆ Langetermijn partnership en wederzijdse dialoog	◆ Buurtoverleg of infovergadering, in samenwerking met de bevoegde instanties ◆ 43 bouw aanvragen in 2024 ◆ Proactieve interactie en dialoog met FSMA en AFM ◆ Proactief overleg met bevoegde instanties ◆ WDP deed geen geldelijke bijdragen aan politieke partijen of politieke campagnes
Gemeenschap	◆ Continue en wederzijdse dialoog tussen de klant, de omgeving en WDP ◆ Direct en transparant contact met de omgeving (bv. via een infoavond) en relevante stakeholders ◆ Corporate citizenship via #WeMakeADifference ◆ Bijdrage tot de infrastructuur ◆ Lidmaatschap van verschillende associaties en verenigingen	◆ Minimale negatieve impact van WDP's activiteiten op de directe omgeving ◆ Duidelijke communicatie inzake (de mogelijke impact van) ontwikkelingsprojecten van WDP ◆ Maatregelen ter reductie van de ecologische impact ◆ Economische groei en creatie van werkgelegenheid ◆ Duurzame bedrijfsvoering ◆ Wederzijdse dialoog ◆ Ondersteuning van de gemeenschap aan de hand van een corporate citizenship-strategie	◆ Kennis delen: ◆ Joost Uwents geeft les aan AMS, is lid van de general council van Vlerick Business School en is jurylid voor een afstudeerproject aan ASRE ◆ Joost Uwents is bestuurslid bij Logistics in Wallonia, lid van de Advisory Board van EPRA en lid van het strategisch comité van VBO ◆ Frank Van Cauwenberge is lid van het PropTech Committee van EPRA ◆ Mickaël Van den Hauwe is Voorzitter van de BE-REIT Association en is lid van het Regulatory & taxation committee van EPRA ◆ Regelmatig buurtoverleg, in samenwerking met de bevoegde instanties en de omgeving van de ontwikkeling ◆ Samenwerking met de Dutch Industrial & Logistics Association (DILAS), dat innovatieve en duurzame stakeholders in de logistieke en industriële vastgoedketen in Nederland samenbrengt ◆ 43 bouw aanvragen in 2024 ◆ Ondersteuning aan studenten en goede doelen

ALGEMENE INFORMATIE

Materiële impacts, risico's en opportuniteiten ESRS 2, SBM-3

In de volgende tabellen vermelden we onze impacts, risico's en kansen (IRO's) die als materieel zijn geïdentificeerd en beoordeeld in onze dubbele materialiteitsanalyse. Binnen elk ESRS-duurzaamheidsthema specificeren we welke subthematische ESRS betrekking heeft op de IRO's, bijvoorbeeld in ESRS 'E1 Klimaatverandering' zijn de subonderwerpen 'klimaatmitigatie', 'klimaatadaptatie' en 'energie' relevant. Hier wordt een korte

beschrijving van de materiële IRO's opgenomen, samen met een aanduiding van waar deze IRO's zich in onze eigen operaties of waardeketen bevinden. Voor impacts tonen we ook of ze positief (+), negatief (-), actueel of potentieel zijn.

Meer informatie over elke IRO, met inbegrip van hoe we ze beheren, is opgenomen in de thematische secties onder 'Milieu-informatie', 'Sociale informatie' en 'Governance informatie'.

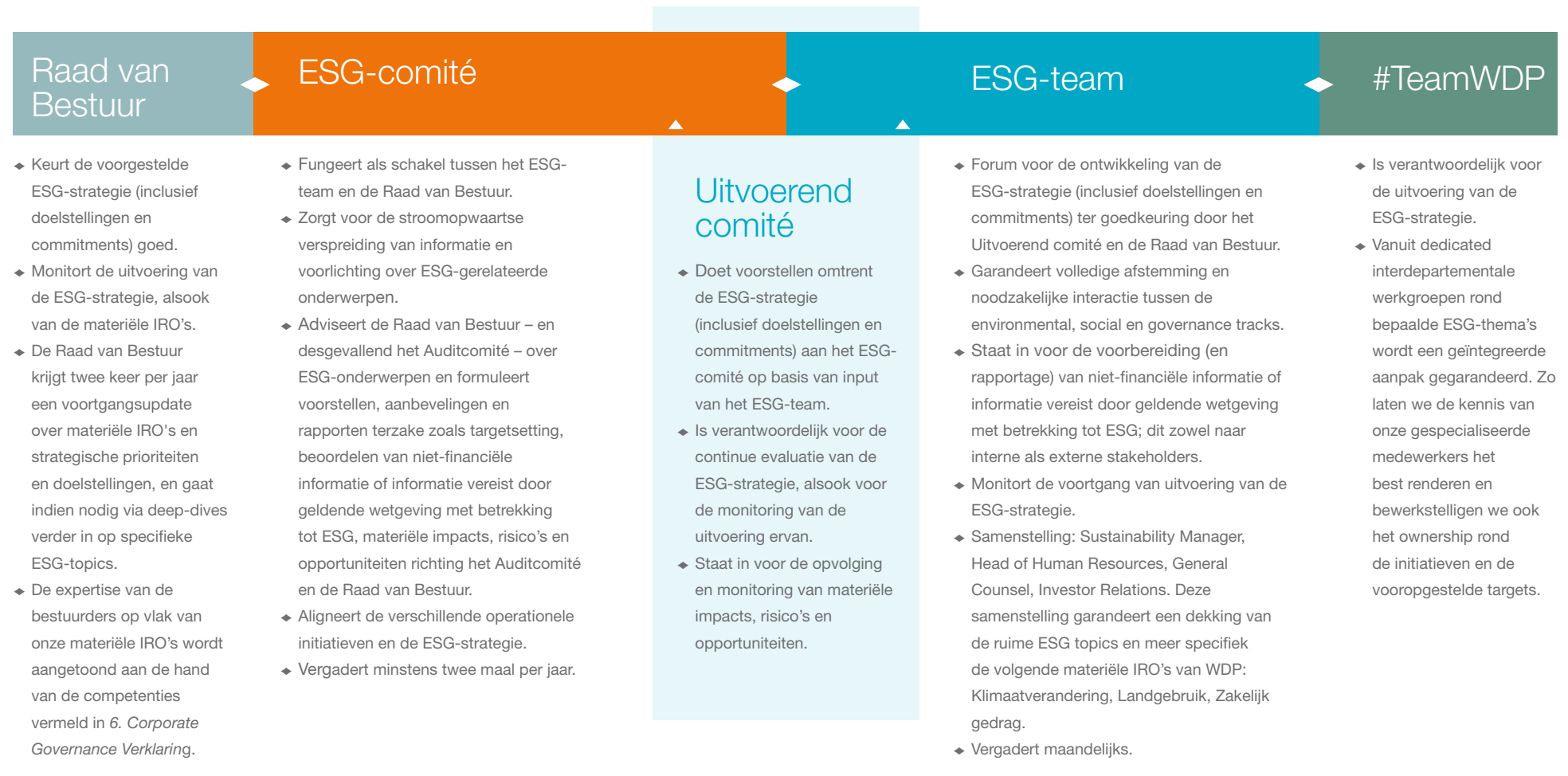
Thematisch	Sub-thematisch	WDP's materieel duurzaamheidsthema	WDP's impacts, risico's en opportuniteiten	IRO	Waardeketen		
					Upstream	Eigen operaties	Downstream
E1-Klimaatverandering	Energie	1 Energie-efficiëntie	Energie-efficiënte maatregelen en productie hernieuwbare energie	+	●		●
			Verbruik en productie niet-hernieuwbare energie	-	●		●
			Verbruik hernieuwbare energie en monitoring	+ Actueel	●		●
E1-Klimaatverandering	Klimaatmitigatie	2 GHG-emissies	Decarbonisatie-strategie	+	●	●	●
			Misalignment met regelgeving	-	●	●	●
			Geen vermindering van GHG-emissies	- Actueel	●	●	●
			Decarbonisatie-strategie	+ Actueel	●	●	●
E4-Biodiversiteit en ecosystemen	Impact op omvang en toestand ecosystemen	3 Landgebruik	Optimalisatie beschikbare ruimte	+	●		
			Degradatie en fragmentatie van habitats	- Actueel	●		
			Herontwikkelingen en brownfield developments	+ Actueel	●		
E1-Klimaatverandering	Klimaatadaptatie	4 Aanpassing aan de klimaatverandering	Weerbare gebouwen	+	●	●	
			Weerbare gebouwen	+ Actueel	●	●	
G1-Zakelijk gedrag	Bedrijfscultuur / bescherming klokkenluiders / beheer relaties met leveranciers	5 Corporate governance & bedrijfsethiek	Waarborgen van best practices rond ethiek en bedrijfsvoering	+	●	●	
			Ethisch wangedrag	-	●	●	
			Waarborgen van best practices rond ethiek en bedrijfsvoering	+ Actueel	●	●	

ALGEMENE INFORMATIE

Sustainability governance ESRS 2 GOV-1, GOV-2; ESRS G1-GOV 1

ESG is volledig ingebed in de dagdagelijkse organisatie en governancestructuur van de onderneming, waarbij de betrokken teams en bestuursorganen een duidelijke rol en verantwoordelijkheid zijn toegekend. Inherent aan deze governancestructuur is de continue wisselwerking tussen de verschillende niveaus die een top-down en bottom-up approach verenigt.

We verwijzen naar 6. *Corporate Governance Verklaring* voor meer toelichting omtrent de rol, verantwoordelijkheden en samenstelling van de Raad van Bestuur, het ESG-comité en het Uitvoerend comité alsook omtrent het risicobeheerbeleid dat gevoerd wordt binnen WDP.



ALGEMENE INFORMATIE

Lijst van datapunten in dwarsdoorsnijdende en thematische standaarden die voortkomen uit andere EU-wetgeving ESRS 2, IRO-2

Rapportage-eis	Betrokken datapunt		Referentie SFDR	Pijler 3-referentie	Referentie benchmark-verordening	Referentie EU-Klimaatwet	Hoofdstuk	Pagina	Niet materieel
ESRS 2 GOV-1	21 (d)	Genderdiversiteit raad van bestuur	x		x		6	118	
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Percentage onafhankelijke bestuurders			x		6	106	
ESRS 2 GOV-4	30	Due-diligence-verklaring	x				/	/	/
ESRS 2 SBM-1	40 (d) i	Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. activiteiten fossiele brandstoffen	x	x	x		/	/	x
ESRS 2 SBM-1	40 (d) ii	Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. chemische productie	x		x		/	/	x
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iii	Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. controversiële wapens	x		x		/	/	x
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iv	Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. controversiële wapens			x		/	/	x
ESRS E1-1	14	Transitieplan om tegen 2050 klimaatneutraliteit te bereiken				x	8	171	
ESRS E1-1	16 (g)	Ondernemingen uitgesloten van op Overeenkomst van Parijs afgestemde benchmarks		x	x		/	/	/
ESRS E1-4	34	Doelen BKG-emissiereductie	x	x	x		8	175	
ESRS E1-5	38	Totale energieverbruik uit hernieuwbare bronnen, uitgesplitst naar bronnen (alleen sectoren met grote klimaatimpact)	x				8	184; 187; 188-189	
ESRS E1-5	37	Energieverbruik en energiemix	x				8	184; 187; 188-189	
ESRS E1-5	40-43	Energie-intensiteit activiteiten in sectoren met grote klimaatimpact	x				8	184; 187; 188-189	
ESRS E1-6	44	Bruto scope 1-, 2-, 3-emissies en totale BKG-emissies	x	x	x		8	185-190	
	53-55	Intensiteit bruto-BKG- emissies	x	x	x		8	185-190	
ESRS E1-7	56	BKG-verwijderingen en carbon				x	/	/	/
ESRS E1-9	66	Blootstelling benchmarkportefeuille aan fysieke klimaatrisico's					/	/	/
ESRS E1-9	66 (a); 66c	Uitsplitsing geldbedragen in acuut en chronisch fysiek risico; Locatie significante activa die materieel fysiek risico lopen		x			/	/	/
ESRS E1-9	67c	Uitsplitsing boekwaarde vastgoedactiva naar energie-efficiëntieklasse		x			/	/	/
ESRS E1-9	69	Mate blootstelling portefeuille aan klimaatkansen			x		/	/	/
ESRS G1-1	10 (b)	VN-Verdrag tegen corruptie	x				8	203	
ESRS G1-1	10 (d)	Bescherming klokkenluiders	x				8	203	
ESRS G1-1	24 (a)	Geldboeten voor overtredingen wetgeving tegen corruptie en omkoping	x		x		8	205	
ESRS G1-1	24 (b)	Normen bestrijding corruptie en omkoping	x				8	205	

MILIEU-INFORMATIE

WDP's materiële duurzaamheidsthema's, volgend uit de dubbele materialiteitsanalyse:

Aanpassing aan de klimaatverandering

Implementatie van een klimaatgerelateerde risicobeoordeling en aanpassingsmaatregelen om de gebouwen beter bestand te maken tegen de klimaatverandering en de daarmee gepaard gaande zware weersomstandigheden die een impact kunnen hebben op vastgoed van WDP.

Energie-efficiëntie

Zorgen voor efficiënt energiegebruik bij onze eigen bedrijfsactiviteiten en die van onze huurders door middel van energiemonitoringsystemen, isolatie en ledverlichting, en door meer hernieuwbare energie op te wekken. De mogelijkheden van batterijen en energieopslag benutten, met de creatie van logistieke 'powerhouses' tot gevolg. Daarbij ook betaalbare schone energie leveren voor klanten om de transitie naar een koolstofarmere economie vooruit te helpen.

GHG-emissies

Strategieën aannemen om de bedrijfsactiviteiten van WDP koolstofarm te maken en de directe en indirecte uitstoot van broeikasgassen door ons bedrijfskantoor, ons wagenpark en onze gebouwen terug te dringen. Dit omvat groene stroom inkopen, onze capaciteit om hernieuwbare energie op te wekken uitbreiden en onze upstream (d.w.z. bouwprocessen en herontwikkeling) en downstream (d.w.z. activiteiten van klanten) activiteiten koolstofvrij maken.

Landgebruik

Grond efficiënt gebruiken om de druk op het milieu te verlagen, en meer ruimte op de sites bestemmen voor groene ruimte. Veranderingen in landgebruik, zoals de versnippering van habitats, tot een minimum beperken.

Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel

ESRS 2 SBM 3

WDP's materieel duurzaamheidsthema	IRO	Beschrijving IRO	Tijdshorizon
1 Energie-efficiëntie	Energie-efficiënte maatregelen en productie hernieuwbare energie + Financiële opportuniteit Downstream & Upstream	(i) We verlagen operationele kosten voor onze klant en dragen bij aan de vermindering van GHG-emissies door energie-efficiënte maatregelen in onze magazijnen en geïntegreerde energie-oplossingen. (ii) Hernieuwbare energieproductie verkleint onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, verlaagt kosten en versterkt onze positie als betrouwbare zakenpartner. Tegelijk leveren we een positieve bijdrage aan het klimaat en versterken we onze weerbaarheid tegen huidige en toekomstige energie-uitdagingen.	Korte termijn

MILIEU-INFORMATIE

WDP's materieel duurzaamheidsthema	IRO	Beschrijving IRO	Tijdshorizon
2 GHG-emissies	Verbruik en productie niet-hernieuwbare energie ⚠️ Financieel risico Downstream & Upstream	Afhankelijkheid van niet-hernieuwbare energie verhoogt de energie-inkoopkosten, maakt operationele kosten volatiel en kan klanten afschrikken die op zoek zijn naar energie-efficiëntie en duurzaamheid in magazijnen. Een gebrek aan hernieuwbare oplossingen kan bovendien de reputatie van WDP schaden. Investeren in hernieuwbare energiebronnen en energie-efficiëntie is essentieel om kosten te beheersen, concurrentiekracht te behouden en klanttevredenheid te waarborgen.	Middellange termijn
	Verbruik hernieuwbare energie en monitoring ✅ Positieve impact Downstream & Upstream	Het gebruik van hernieuwbare energie in combinatie met monitoringsystemen komt zowel WDP als het milieu ten goede. Het vermijdt GHG-emissies en verlaagt de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Door te investeren in duurzame energiebronnen zoals zonne-energie en slimme monitoring, draagt WDP bij aan de optimalisatie van het energieverbruik, de verlaging van operationele kosten en een kleinere ecologische voetafdruk. Connectie met WDP's strategie: #FutureLogistics #ClimateActionPlan	Lange termijn
	Decarbonisatie-strategie ✅ Financiële opportuniteit Downstream & Upstream + Eigen operaties	De implementatie van de decarbonisatiestrategie kan bepaalde kosten verlagen, zoals een mogelijke koolstofbelasting. Daarnaast kan het bijdragen aan een sterkere positie in zowel de logistieke als de kapitaalmarkt. Het verminderen van de CO ₂ -voetafdruk toont WDP's inzet voor duurzaamheid en kan de waardering en loyaliteit van klanten en partners vergroten.	Korte termijn
	Misalignment met regelgeving ⚠️ Financieel risico Downstream & Upstream + Eigen operaties	Het niet verminderen van emissies kan leiden tot een misalignment met verschillende standaarden, normen en regelgeving. Dit vergroot het risico op aanzienlijke financiële sancties (zoals een koolstofbelasting), hogere operationele kosten, en reputatieschade.	Middellange termijn
	Geen vermindering van GHG-emissies ❌ Negatieve impact Downstream & Upstream + Eigen operaties	Het niet kunnen verminderen van emissies binnen WDP zal de klimaat-verandering verder versnellen. Door de uitstoot van broeikasgassen niet te beperken, draagt WDP bij aan de opwarming van de aarde en de daarmee gepaard gaande negatieve gevolgen voor het milieu zoals extremere weersomstandigheden, verlies van biodiversiteit en verstoring van ecosystemen. Het is daarom van cruciaal belang dat WDP proactieve maatregelen neemt om de uitstoot te verminderen en bij te dragen aan wereldwijde inspanningen om de klimaatverandering te vertragen. Dit omvat het implementeren van duurzame praktijken, investeren in hernieuwbare energiebronnen en het optimaliseren van energie-efficiëntie in alle bedrijfsactiviteiten. Connectie met WDP's strategie: #FutureLogistics #Decarb+	Lange termijn
	Decarbonisatie-strategie ✅ Positieve impact Downstream & Upstream + Eigen operaties	Het toepassen van de juiste strategieën om het bouwproces, de activiteiten in de magazijnen, alsook de eigen activiteiten van WDP te decarboniseren, is essentieel om de CO ₂ -voetafdruk van het bedrijf te verkleinen. De voorbije jaren lag de focus op de WDP Energy-strategie voor downstream-decarbonisatie. In de komende jaren wordt de Decarb+-strategie verder ontwikkeld en geoptimaliseerd om ook de upstream-decarbonisatie vorm te geven. Verdere reductie van de uitstoot van GHG-emissies komt zowel WDP als het milieu ten goede. Connectie met WDP's strategie: #FutureLogistics #Decarb+	Lange termijn

MILIEU-INFORMATIE

WDP's materieel duurzaamheidsthema	IRO	Beschrijving IRO	Tijdshorizon
3 Landgebruik	Optimalisatie beschikbare ruimte + Financiële opportuniteit Upstream	Nieuwe oplossingen, zoals structuuroptimalisatie en meerlaagse magazijnen, maximalieren de beschikbare ruimte zonder extra grond aan te snijden. Dit biedt klanten meer flexibiliteit en speelt in op de groeiende vraag naar opslagruimte.	Middellange termijn
	Degradatie en fragmentatie van habitats • Negatieve impact Upstream	Verandering in landgebruik degradeert habitats, versnelt het verlies van groene ruimte en veroorzaakt fragmentatie, wat aanzienlijke milieudruk veroorzaakt. Het aansnijden van nieuwe grond voor magazijnbouw vergroot de kwetsbaarheid van ecosystemen voor externe invloeden, zoals vervuiling en klimaatverandering. Duurzame landgebruiksstrategieën zijn essentieel om de milieu-impact te minimaliseren en de integriteit van natuurlijke habitats te behouden. Connectie met WDP's strategie: #FutureLogistics #Decarb+	Middellange termijn
	Herontwikkelingen en brownfield developments • Positieve impact Upstream	Door bestaande gebouwen en terreinen te herontwikkelen, benut WDP de beschikbare ruimte optimaal zonder extra grond aan te snijden. Dit helpt om natuurlijke habitats te behouden en de impact op het milieu te minimaliseren. Bovendien kunnen herontwikkelingsprojecten bijdragen aan de revitalisering van stedelijke gebieden en de verbetering van de infrastructuur, wat zowel economische als ecologische voordelen oplevert. Connectie met WDP's strategie: #FutureLogistics #Decarb+	Middellange termijn
4 Aanpassing aan de klimaatverandering	Weerbare gebouwen + Financiële opportuniteit Upstream + Eigen operaties	Door te investeren in duurzame en klimaatbestendige bouwmethoden en adequate aanpassingsmaatregelen, kan WDP de impact van natuurrampen en extreme weersomstandigheden verminderen en tegelijkertijd aanzienlijke kosten besparen. Dit versterkt bovendien het vertrouwen van investeerders en klanten, wat essentieel is voor het behoud van een sterke positie in de kapitaalmarkten.	Middellange termijn
	Weerbare gebouwen • Positieve impact Upstream + Eigen operaties	Het aannemen van de juiste strategieën en investeringen voor aanpassing van onze gebouwen zal helpen om de gevolgen van klimaatverandering voor de omgeving en omwonenden van onze panden te beperken. Door gerichte investeringen en proactieve maatregelen, kunnen we de impact van natuurrampen, zoals overstromingen of orkanen, verminderen en de veerkracht van de omliggende gemeenschap versterken. Connectie met WDP's strategie: #FutureLogistics #WDPGreen	Lange termijn

MILIEU-INFORMATIE

Strategie ESRS E1-1

WDP kent een traditie in het nastreven van duurzaamheid in haar ontwikkelingen. Zo startten we in 2007 een omvangrijk zonnepanelenprogramma. In januari 2022 hebben we dat programma verder kracht bijgezet en uitte WDP formeel haar ambitie om net-zero emissies na te streven in scope 1, scope 2 en scope 3 tegen uiterlijk 2050, in overeenstemming met een 1,5°C-scenario en de ambitieuze doelen van de EU Green Deal. Daarom beperken we onze doelen niet tot onze eigen bedrijfsactiviteiten, maar we willen ons vastgoedportefeuille - het kernproduct van WDP - over de hele levenscyclus decarboniseren (van ontwikkeling, via operationele fase tot einde levensduur), in nauwe samenwerking met upstream (onze leveranciers) en downstream stakeholders (onze klanten).

We formaliseerden verschillende acties in ons [Climate Action Plan](#). Bovendien doorliepen we de op dat moment geldende procedure bij SBTi voor de validatie van onze scope 1 en 2 near-term doelstellingen. WDP engageert zich daarbij om de scope 1 en scope 2 emissies te reduceren met 42% tegen 2030 in vergelijking met het referentiejaar 2020.¹



Intussen zijn er nieuwe evoluties in het regelgevende landschap alsook werden nieuwe initiatieven gelanceerd met betrekking tot de vastgoedsector waaronder de SBTi's Building Sector Criteria sinds de zomer van 2024. Deze laatste biedt duiding bij de berekening van onze emissies gerelateerd aan de ontwikkeling, acquisitie en gebruik van onze gebouwen. We

wensen uiteraard in te spelen op deze nieuwe mogelijkheden en dus heeft WDP enkele werkstromen opgezet met interne en externe stakeholders die zullen leiden tot een actualisatie van ons Climate Action Plan.

Wij verwachten hier in het jaarverslag 2025 een meer concrete update rond te kunnen geven.

Beleid ESRS E1-2

Wij zijn ervan overtuigd dat we meerwaarde creëren via ons core-product door te starten vanuit een business-relevante context: oplossingsgericht bouwen op maat van de klant. Naast een jarenlange ervaring hebben onze medewerkers ook vastgoedkennis in huis en – minstens even belangrijk – kennis van de activiteiten van onze klanten. We willen onze rol als vastgoedpartner spelen in de wereldwijde energie- en verduurzamingstransitie met het oog op een volledig duurzame toeleveringsketen en dus focussen we op een verdere verduurzaming van onze sites.

WDP-bouwstandaard

De WDP-bouwstandaard voor een nieuwbouwmagazijn wordt jaarlijks getoetst en geactualiseerd, waarbij de energie-efficiëntie ervan één van de prioritaire overwegingen is. We zetten in op volledige isolatie van muren en daken, ledverlichting met terugdimming en bewegingsdetectie, de meest groene en energie-efficiënte isolatie en verwarmings- en airconditioningsystemen alsook de installatie van zonnepanelen en e-mobility.

In het kader van ons Climate Action Plan maken we een duidelijke keuze om het gebruik van het gebouw te koppelen aan concrete initiatieven als green energy procurement, slimme monitoring van energie, water en circulatie van de medewerkers van onze klanten in het gebouw zelf alsook implementatie van duurzame onderhoudsstrategieën. Bovendien wordt elk nieuwbouwmagazijn sinds januari 2022 gebouwd met het oog op het behalen van (minstens) een BREEAM in-use Very Good-certificaat.

¹ In deze validatieprocedure – geldig op moment van aanmelding door WDP in april 2022 – aanziet SBTi WDP als een kleine of middelgrote onderneming (<500 werknemers), waardoor in eerste instantie enkel de scope 1 en 2 near-term doelstellingen werden gevalideerd en een engagement wordt gevraagd op het meten en reduceren van scope 3 emissies. Het Climate Action Plan omvat ook een net zero-doelstelling voor scope 3, eveneens gedefinieerd in lijn met deze Science Based Targets.

MILIEU-INFORMATIE

172

Meer dan een warehouse: het logistieke powerhouse

WDP kan in deze energietransitie een cruciale rol opnemen voor zijn klant door zijn warehouse sites om te tunen naar charging hubs die het energieprofiel van de klant optimaliseren. Op die manier voorziet WDP in de vereiste infrastructuur voor de verdere elektrificatie van de warehouses, rekening houdende met een verhoogd aandeel aan automatisering, equipment (zoals koeling en industriële toepassingen) en door de switch naar elektrisch transport (zowel voor personen-, bestel- als vrachtwagens). Een uitgekende combinatie van on-site energy generation door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen, bieden hierop een antwoord.

Green electricity production

Het opschalen van de productie van renewable energy via de installatie van zonnepanelen, vormt een van de drivers binnen het Climate Action Plan. Lokale energieopwekking via zonnepanelen creëert een solide basis voor de verdere uitrol van duurzame maatregelen op de warehouse site van de toekomst zoals smart grids, batterijen en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen om zo de energieconsumptie en -productie te matchen en te optimaliseren. Door de capaciteit van onze daken maximaal te benutten via de productie van hernieuwbare energie, zal er in de nabije toekomst bijgedragen worden aan de decarbonisatie van de volledige warehouse site en het energieverbruik van de klant (Scope 3 Downstream) en komt WDP tegemoet aan de klimaatambities van de EU.

nanoGrid: onze krachtige tool voor diepgaand inzicht in klantverbruik en elektriciteitsproductie

WDP heeft in 2018 resoluut de ambitie vooropgesteld om het elektriciteits-, water en gasverbruik van de hele WDP-portefeuille te meten via een digitaal en real-time utilities and energy monitoring system van het energieproptechbedrijf nanoGrid. Deze tool meet het verbruik van nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water, maar ook de prestaties van de zonnepanelen en geeft op die manier inzicht in het verbruik van de klant. Gezien het toenemende belang in de vastgoedsector van nauwkeurige energiemonitoring en data-analyse is WDP in de loop van 2021 een strategisch partnerschap aangegaan via een 25%-participatie in het energieproptechbedrijf nanoGrid. We zijn ervan overtuigd dat we een duurzaam verschil kunnen maken in energie-efficiëntie indien we de totale impact van het verbruik in onze gebouwen in kaart kunnen brengen; met andere woorden ook het verbruik onder de door de huurder aangegane nutscontracten.

Dankzij nanoGrid data krijgt onze klant een totaaloverzicht van zijn verbruik, waardoor we steeds gerichtere en geïntegreerde oplossingen en services kunnen aanbieden aan onze klanten, onder meer via het digitale klantenportaal MyWDP. Op die manier kunnen we ook de GHG-emissies verbonden aan het verbruik van de klant in onze magazijnen verder aanpakken (Scope 3 Downstream - Leased assets).

Op vandaag is nanoGrid uitgerold over 79% van WDP's vastgoedportefeuille. De data die we verwerven via nanoGrid vormen de perfecte basis voor een betrouwbare rapportering in het kader van de sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) van EPRA. Voor meer informatie en duiding rond de EPRA milieu-prestatie-indicatoren, zie in de bijlagen bij dit hoofdstuk.

MILIEU-INFORMATIE

Acties ESRS E1-3

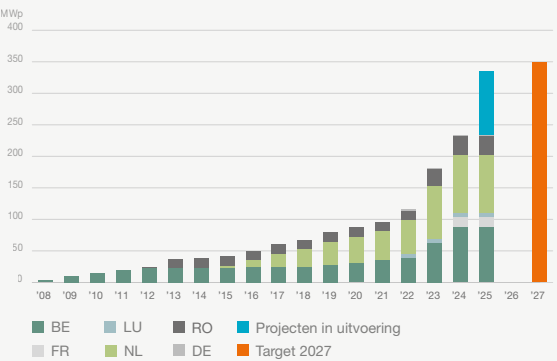
WDP Green

Green electricity production | In de loop van 2024 werd bijkomend +52 MWp gerealiseerd waardoor we per jaareinde over een totale capaciteit aan zonne-energie beschikken van 234 MWp. Binnen de context van ons groeiplan #BLEND2027 ambiëren we een totale capaciteit van 350 MWp tegen 2027; een uitdagend project zeker gegeven de verhoogde complexiteit en doorlooptijd van deze projecten (bv. grid connection).

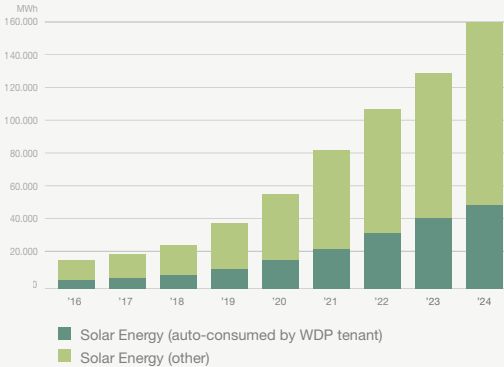
In 2024 hebben we door middel van onze zonnepaneleninstallaties 49.976 MWh aan energie (van de in totaal 159.086 MWh hernieuwbaar geproduceerde energie) rechtstreeks on-site aan onze klanten geleverd. Dit komt overeen met zo’n 12% van de totale elektriciteitsbehoefte van alle klanten (inclusief het verbruik van panden die vandaag nog geen zonnepanelen hebben). Deze lokale consumptie is het equivalent van 9.442 T CO₂e vermeden scope 1 en 2 emissies van onze klanten en onze eigen Scope 3 Downstream. De GHG-intensiteit (location-based) van onze vastgoedportefeuille is met deze PV-installaties ongeveer 13% lager (rekening houdend met een berekening op basis van absolute cijfers).

Green electricity procurement | In ons Climate Action Plan stellen we ons als target om 100% groene elektriciteitscontracten te hebben voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarvoor WDP de elektriciteitscontracten rechtstreeks afsluit (in plaats van de klant). Dat aandeel van WDP betreft naar schatting 35% van de totale gemeten energiebehoefte van de klanten (op basis van het geëxtrapoleerde totale verbruik van onze klanten). WDP heeft per eind 2024 100% groene elektriciteitscontracten afgesloten en behaalt dus wederom één van zijn targets. Uiteraard blijven we in de komende jaren deze 100% groene energie procurement door WDP nastreven.

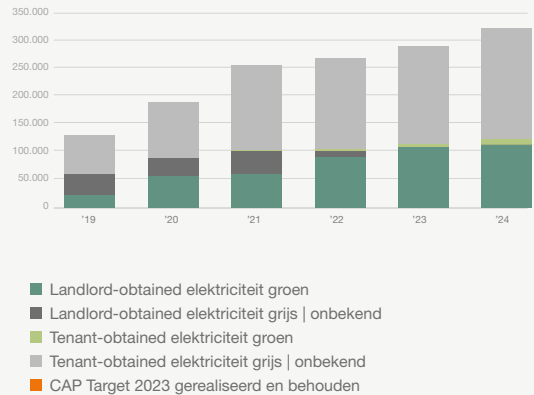
Productiecapaciteit PV-installaties



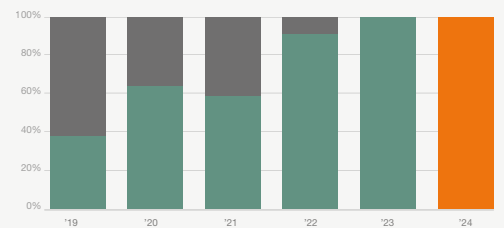
Geproduceerde zonne-energie



Elektriciteitsverbruik – absoluut (MWh)



Ratio groen/grijs in Landlord-obtained elektriciteit



MILIEU-INFORMATIE

WDP Decarb+

Green certified buildings | We zetten in op een sustainable certificering van onze gebouwen, meer bepaald via de BREEAM en EDGE certificaten. Gegeven het feit dat dergelijk traject een zeer tijds- en kapitaalintensief proces voor onze interne (property management) teams betekent, zijn we zeer tevreden met de mooie vooruitgang die we dit jaar wisten te boeken: een stijging van +64 % van het aantal gecertificeerde assets ten opzichte van 2023. Zo stijgt het aandeel van de fair value van green certified assets in de totale vastgoedportefeuille tot 56%. WDP streeft ernaar dit verder op te trekken tot minstens 75% in 2025. In het kader van onze targets rond green financing is dit cruciaal, eveneens met het oog op de vereisten van de EU Taxonomy Verordening.



Brownfieldprojecten | WDP blaast nieuw leven in oudere onderbenutte locaties. Brownfieldontwikkelingen komen tegemoet aan de schaarste in de vrije ruimte. Naast het herontwikkelen van dergelijke sites tot moderne nieuwbouwmagazijnen met nieuwe, duurzame technologieën, impliceert een dergelijk project ook vaak sanering van de (vroegere) vervuilde locatie. Op die manier wordt de environmental voetafdruk van de site verkleind en wordt ook bijgedragen tot de gezondheid van de werknemer die het pand in gebruik zal nemen en van de omgeving errond.

► Lees meer in 4. Performance en trends

Multimodale locaties | WDP is ervan overtuigd dat de toekomst van de logistiek bij multimodale oplossingen ligt. Daarom plant WDP zijn opslagruimten strategisch in op locaties waar knooppunten voor weg-, scheepvaart-, spoor- en luchtverkeer kunnen worden of reeds zijn ontwikkeld. WDP streeft ernaar om, aan de hand van deze multimodale locaties, toegevoegde waarde te genereren door de creatie van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, openbare diensten, etc. om tot een slimme logistiek te komen (zoals bundling of agrologistiek). In de toekomst kan dit opportuniteiten bieden om energiegemeenschappen te creëren.

► Lees meer in 4. Performance en trends

Bij de ontwikkeling van projecten en renovaties wordt de lokale wetgeving en regelgeving nageleefd. Op het vlak van biodiversiteit zijn deze gebaseerd op de EU-richtlijnen, zoals de Habitatrichtlijn en de LULCF-richtlijn. Bovendien werkt WDP nauw samen met landschapsarchitecten, aannemers, ecologen en biodiversiteitsexperts tijdens het vergunningsproces, het ontwerp en de bouwphase van een magazijn.

► Lees meer in 4. Performance en trends

Multilayer warehouse | Verticale ontwikkeling biedt een duurzame, efficiënte en innovatieve oplossing voor de schaarste inzake beschikbare logistieke percelen en de stijgende grondprijzen. Deze verticale innovatie minimaliseert de footprint van de gebouwen en optimaliseert de opslag- en distributiecapaciteit.

Automatisering | Een optimale inrichting van onze gebouwen draagt bij aan een efficiënter gebruik van het volume van een magazijn. WDP bekijkt met meer en meer klanten een investering in automatisering: meer opslaan binnen dezelfde volumes.

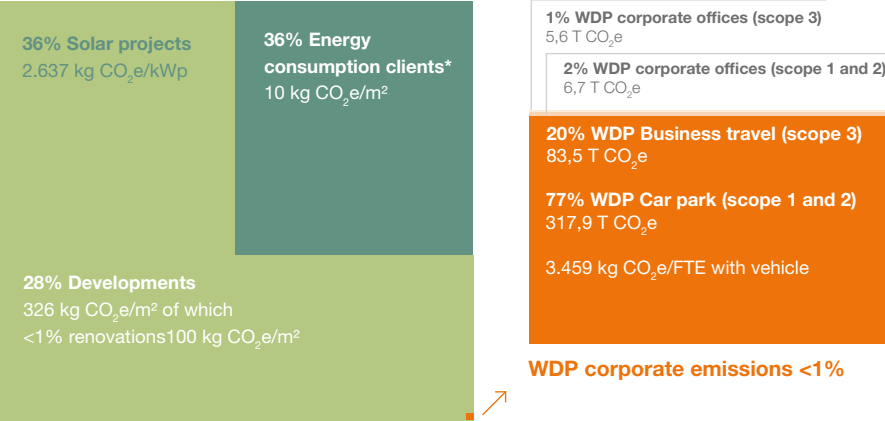
Green leases | WDP doet groene investeringen in de vastgoedportefeuille op vraag van de klant of op eigen initiatief, dit in combinatie met een aanpassing van de huurvoorwaarden en een verminderd energieverbruik. Op deze manier vinden er regelmatig relighting projecten plaats in bestaande panden.

MILIEU-INFORMATIE

Doelen & maatstaven ESRS E1-4, E1-6

De acties en pathways uitgestippeld in het huidige Climate Action Plan dienen ons te leiden tot de net-zero targets voor scope 1, 2 en 3 (basisjaar 2020). We brengen op die manier onze volledige voetafdruk in kaart, niet enkel onze eigen activiteiten (verbruik in onze kantoren en ons carpark), maar ook downstream (verbruik door onze klanten in onze panden) en upstream (embodied carbon in de projectontwikkelingen, renovaties en zonnepaneleninstallaties). Voor de methodologie die we toegepast hebben bij het berekenen van onze WDP climate footprint verwijzen we naar de duiding bij de rapportering volgens het GHG Protocol zoals toegelicht in de bijlagen bij dit hoofdstuk.

Het merendeel van WDP's uitstoot aan broeikasgassen zit vervat in de scope 3 emissies gelinkt aan de bouw en uitbating van onze panden en zonnepaneleninstallaties. In vergelijking met 2023 werden er minder nieuwbouwprojecten opgeleverd hetgeen de daling van het aandeel embodied carbon van 80% naar 64% van WDP's totale uitstoot verklaart. Verder is 36% gelinkt aan het energieverbruik van onze klanten en minder dan 0,20% is gelinkt aan de scope 1, 2 en 3 emissies van WDP's corporate offices, wagenpark en business travel.



* Extrapolated value to a coverage of 100% based on EPRA Total GHG (market-based).

De totale GHG-emissies van WDP bedragen 209.073 T CO₂e (market-based). Dit is een daling van 38% ten opzichte van 2023, voornamelijk te wijten aan het feit dat er minder nieuwbouwprojecten en renovaties opgeleverd werden (12 in 2024 tegenover 20 in 2023).

Corporate emissions

Scope 1 & 2 | Lead by example

De absolute emissies van WDP gelinkt aan het gebruik van de kantoren (scope 1 en scope 2) bleven in 2024 stabiel (6,7 T CO₂e). Ons hoofdkantoor te Wolven is sinds de zomer van 2021 volledig CO₂-neutraal verwarmd en gekoeld. De overige scope 1 emissies zijn afkomstig van centrale gasverwarming in het Roemeense kantoor en de overige scope 2 emissies zijn te wijten aan de stadsverwarming in het kantoor in Nederland die op laag-carbon biomassa draait. We bekijken hoe we met de resterende emissies dienen om te springen en/of deze te kaderen binnen een carbon removal strategie.

WDP zette begin 2022 reeds een car policy in werking waarbij enkel hybride of full-electric bedrijfswagens kunnen gekozen worden. Vanaf 2025 kunnen er ook enkel full-electric bedrijfswagens gekozen worden. Door deze keuze menen we het target van net-zero car park in 2030 te kunnen bewerkstelligen. De scope 1 en scope 2 emissies te wijten aan het wagenpark namen licht af. Dit is grotendeels te verklaren door de verdere elektrificatie van ons wagenpark.

► Lees meer in 4. Performance en trends

Scope 3 | Meer inzichten

De uitstoot via business travel is met 33% gestegen – ten gevolge van een hoger aantal vluchten ten opzichte van 2023 – en bedraagt nu 84 T CO₂e. Dit vertegenwoordigt ongeveer 20% van de totale corporate emissies, maar blijft verwaarloosbaar ten opzichte van de andere scope 3 emissies (0,04%). Voor WDP betreft de business travel voornamelijk de verplaatsingen van en naar ons kantoor in Boekarest en verplaatsingen in het kader van Investor Relations. De vlotte samenwerking met internationale teams vereist een regelmatige verplaatsing.

MILIEU-INFORMATIE

De meest materiële categorieën waarop WDP rechtstreeks impact kan hebben binnen de corporate emissies zijn dus gelinkt aan transport: ons wagenpark en business travel, al zal dit ook (deels) gekaderd moeten worden binnen een carbon removal strategie.

Value chain emissions

Scope 3 embodied carbon | Verbeterd datamanagement

We hebben ervoor gekozen om de resultaten van de embodied carbon analyse in 2022 van enkele referentieprojecten in België, Nederland, Roemenië, Luxemburg en Duitsland te extrapoleren naar de nieuwbouwprojecten, renovaties en PV-installaties van 2024. Dit verklaart de status quo in de CO₂-intensiteit van onze gebouwen en PV-installaties.

In 2024 realiseerde WDP 12 nieuwbouwprojecten en 48 nieuwe PV-installaties (waarvan 12 op bestaande panden, 20 op nieuwbouwprojecten en 16 via een acquisitie van een pand). Zonneprojecten maken in 2024 iets meer dan 50% uit van de totale embodied carbon.

Een maximale reductie van de embodied carbon in onze nieuwbouwprojecten, renovaties en PV-installaties vereist een diepgaandere analyse, niet enkel van ons bouwproces en de daaraan verbonden toeleveringsketen, maar ook van de volledige levenscyclus van de gebouwen en de PV-installaties. We hebben in 2023 dan ook ingezet op de aanwerving van een bijkomende Sustainability Manager die in 2024 via een aantal pilootprojecten en testing van verschillende berekeningstools een roadmap voor WDP DECARB+ heeft ontwikkeld. Hierbij is het onze doelstelling om af te stappen van de huidige methodologie die voortgaat op een extrapolatie op basis van referentieprojecten en te komen tot een secuur datamanagement voor de berekening van embodied carbon van elke nieuwe ontwikkeling, renovatie en zonnepanelenproject afzonderlijk. Dit komt niet enkel de accuraatheid van onze data ten goede, maar vormt ook de basis voor gedetailleerde studies en verbeteringen in de gebouwen met oog op decarbonisatie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

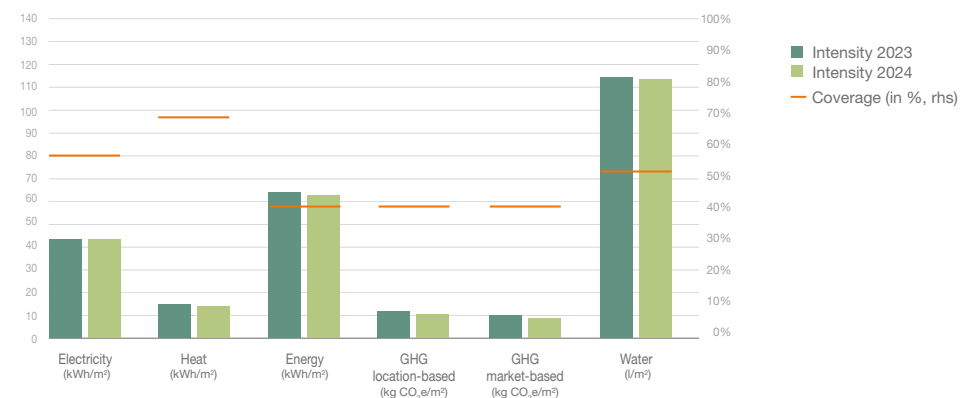
Scope 3 downstream | Awareness klanten

Dit jaar hebben we opnieuw vastgesteld dat er bij onze klanten een grotere bewustwording is omtrent hun energieverbruik. De analyse van de Heating Degree Days (HDD), berekend op basis van het verschil tussen de gemiddelde buitentemperaturen en een binnentemperatuur van 15 graden Celsius, toonde aan dat de verwarmingsbehoefte in 2024 nagenoeg dezelfde is als in 2023. Voor België en Nederland ~2% lager, voor Roemenië 3% hoger.

Toch tonen de Like-for-Like cijfers een verdere daling in het energieverbruik voor verwarming (-7% energie-intensiteit voor verwarming). Dit resulteerde in een daling van 12% in de intensiteit van broeikasgasemissies in de portfolio (Like-for-Like vergelijking van de market-based emissie-intensiteit). Dit zou opnieuw kunnen bevestigen dat klanten bewuster omgaan met hun energieverbruik voor verwarming.

Wanneer we naar de absolute cijfers kijken, stellen we vast dat de totale emissies gelinkt aan het energieverbruik van onze klanten in 2024 51.206 T CO₂e (met een coverage van 69%) bedroeg. Bij een extrapolatie naar de volledige portfolio (coverage 100%) komt dit neer op een uitstoot van 74.611 T CO₂e. Ten opzichte van de geëxtrapoleerde waarde voor 2023 toont dit een stijging van 13%. Dit is voornamelijk te verklaren door de groei van de vastgoedportefeuille.

Like-for-Like Intensity



MILIEU-INFORMATIE

CAP (Climate Action Plan) prestatie-indicatoren

KPI	Doel	Eenheid	2021 start CAP	2022	2023	2024	Beperkte assurance
WDP Energy							
WDP Electricity procurement green voor wat betreft contracten die WDP in eigen beheer heeft	100% tegen 2023	%	56%	90%	100%	100%	✓
Renewable energy capacity ¹	250MWp tegen 2025	MWp	95	113	182	234	✓
EMS Coverage (Energy monitoring system)	100% tegen 2025	%	73%	78%	85%	79%	
LED Coverage	100% tegen 2030	%	40%	60%	69%	76%	
KPI	Doel	Eenheid	2020 base year	2022	2023	2024	Beperkte assurance
WDP Decarb+							
Scope 1 & 2 corporate offices market-based	Net-zero tegen 2025	kgCO ₂ e/m ²	25	3	1	1	✓
Scope 1 & 2 car park ²	Net-zero tegen 2030	kgCO ₂ e/emp	1.150	2.074	3.964	3.459	✓
Scope 3 leased assets (downstream) market-based	Net-zero tegen 2040	kgCO ₂ e/m ²	17	15	10	10	✓
Scope 3 capital goods (upstream)	Net-zero tegen 2050	kgCO ₂ e/m ²	270	326	253	307	
KPI	Doel	Eenheid	2021 start CAP	2022	2023	2024	Beperkte assurance
WDP Green							
Adoption of recommendations Compliance met TCFD in 2024 (jaarverslag 2023)	TCFD tegen 2024			on track	on track	on track - is geïncorporeerd in CSRD track	
Green certified assets ³	>75% tegen 2025	%	29%	39%	49%	56%	✓
Green financing	>75% tegen 2025	%	36%	58%	83%	68%	✓

1 Totale capaciteit (in MWp) van PV-installaties op WDP eigendom (grond of gebouw).

2 Emissies verbonden aan de verbranding van brandstoffen en/of de productie van elektriciteit gebruikt in het car park van WDP (voertuigen in leasing en in eigendom) gedeeld door het aantal medewerkers met een bedrijfswagen (in kg CO₂e/emp).

3 Totale fair value van groene gecertificeerde gebouwen (momenteel BREEAM, EDGE) gedeeld door de totale fair value van de volledige portefeuille van WDP (in %).



MILIEU-INFORMATIE

EPRA en GHG milieuprestatie-indicatoren

Methodologie

Organisatorische perimeter

Wat betreft de duurzaamheidsrapportering hanteert WDP de aanpak van de operationele controle. Gegeven het feit dat WDP alle magazijnen in de vastgoedportefeuille in eigen beheer heeft, maken alle magazijnen in onze vastgoedportefeuille alsook alle kantoren waar #TeamWDP werkzaam is (voor België in Wolvertem, voor Nederland in Breda en voor Roemenië in Boekarest), deel uit van onze duurzaamheidsrapportering.

Operationale perimeter

WDP meet en rapporteert zowel de scope 1, scope 2 en scope 3 emissies verbonden aan zijn activiteiten en zijn value chain.

Interpretatie van scope 1, 2 en 3

Scope	Inhoud	Toepassing
Scope 1: Directe broeikasgasemissies	Alle directe emissies die het gevolg zijn van onze activiteiten en die ontstaan door het lokaal verbranden van een primaire energiebron (aardgas, stookolie, diesel, benzine, etc.).	◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Het wagenpark van WDP
Scope 2: Indirecte broeikasgasemissies	Alle indirecte emissies die het gevolg zijn van onze activiteiten en die ontstaan op een andere locatie tijdens de verbranding van een primaire energiebron. Mogelijke vormen zijn elektriciteit, koeling en verwarming (DH&C), stoom, etc.	◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Het wagenpark van WDP
Scope 3: Indirecte broeikasgasemissies	Alle overige indirecte emissies in onze waardeketen, zijnde de emissies tijdens de productie en levering van bouwmaterialen en de directe emissies door de huurder die zijn ontstaan door het verbruik van gas en stookolie, evenals de indirecte emissies door de huurder die zijn ontstaan door het verbruik van elektriciteit en/of stadsverwarming en -koeling. Alsook de indirecte emissies gelinkt aan het elektriciteitsverbruik van #TeamWDP in de kantoren en aan de business travel van #TeamWDP. Het Greenhouse Gas Protocol definieert 15 categorieën van scope 3 emissies. Deze worden hierna verder toegelicht.	◆ Magazijnen in de vastgoedportefeuille van WDP ◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Business travel #TeamWDP

MILIEU-INFORMATIE

Duiding bij de EPRA milieuprestatie-indicatoren

WDP rapporteert sinds 2017 volgens de EPRA Best Practice Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR). De EPRA sBPR-richtlijnen zijn gebaseerd op de aanbevelingen en methodologie van het internationaal gehanteerde Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) en bieden een consistente manier voor beursgenoteerde vastgoedbedrijven om duurzaamheidsprestaties te meten, hetgeen bijdraagt aan de transparantie inzake duurzaamheidsrapportering. WDP scoort sinds 2017 jaarlijks een gold award voor EPRA sBPR.

Voor elke relevante EPRA prestatie-indicator rapporteert WDP enerzijds over zijn vastgoedportefeuille, anderzijds over de kantoren waar #TeamWDP werkzaam is.

Wat onze data coverage betreft rapporteren we de prestatie-indicatoren volgens hun Absolute prestatie en hun Like-for-Like prestatie:

- **Absolute performance (Abs):** de Absolute prestatie-indicatoren weerspiegelen het totaal van de beschikbare gegevens voor een specifieke periode (rapporteringsjaar) en een specifieke nutsvoorziening (bv. Elec-Abs, DH&C-Abs). In de rapportering van WDP zijn enkel gebouwen waarvoor verbruiksgegevens voor een specifieke nutsvoorziening voor het volledig jaar 2024 beschikbaar is, in aanmerking genomen voor de Absolute prestatie-indicatoren. Voor de Energie- en GHG-cijfers is de Absolute scope beperkt tot een perimeter waar volledige verbruiksgegevens voor elke energievoorziening (i.e. zowel elektriciteit als gas, stookolie of andere verwarmingsbron indien aanwezig) in een gebouw voor het volledig jaar 2024 beschikbaar zijn (zodoende bevat deze scope enkel die gebouwen waarvoor we met zekerheid over de volledige energieverbruiksgegevens beschikken).
- **Like-for-Like performance (LfL):** de Like-for-Like prestatie-indicatoren weerspiegelen de verandering in de prestaties die geen verband houdt met schommelingen in de omvang van de portefeuille (constante perimeter) (bv. Elec-LfL, DH&C-LfL). In de rapportering van WDP zijn alleen gebouwen waarvoor de verbruiksgegevens voor een specifieke nutsvoorziening voor de volledige jaren 2023 en 2024 beschikbaar zijn, in aanmerking genomen voor de Like-for-Like prestatie-indicatoren. Voor de Energie- en GHG-cijfers is de Like-for-Like scope beperkt tot een

perimeter waar volledige verbruiksgegevens voor elke energievoorziening (i.e. zowel elektriciteit als gas, stookolie of andere verwarmingsbron indien aanwezig) in een gebouw voor de volledige jaren 2023 en 2024 beschikbaar zijn.

Indirecte broeikasgasemissies (zowel scope 2 als scope 3 emissies) worden gerapporteerd volgens de location-based en market-based boekhoudmethode.

- Bij de **location-based boekhoudmethode** wordt voor de berekening een land-gemiddelde emissiefactor gebruikt die overgenomen wordt uit het rapport van het IEA.¹
- Bij de **market-based boekhoudmethode** zijn de berekeningen gebaseerd op een inventaris van de WDP-portefeuille waarin enkele zaken worden bijgehouden, zoals de verantwoordelijkheid van het beheer van de nutsvoorzieningen (of dit contractueel via WDP of via de klant verloopt) en de oorsprong van de elektriciteit (groen of grijs/onbekend). Voor nutsvoorzieningen waar geen specifieke data beschikbaar is wordt de landgemiddelde emissiefactor toegepast (zoals bij de location-based methode). Vanaf 2024 berekenen we de totale oppervlakte van het Belgische kantoor op basis van de werkelijke gebouwplannen, opgesteld door architectenbureau. Deze werkmethode laat toe om de berekeningen meer in detail te doen.

Datagedreven verbruiks- en emissiegegevens

De volledige rapportering over het energieverbruik en de CO₂-emissies van de **vastgoedportefeuille** is gebaseerd op uitsluitend werkelijke gegevens, zonder schatting of extrapolatie van verbruiksgegevens. Dit is mogelijk door het feit dat WDP een energy monitoring system (nanoGrid) installeert voor zijn totale vastgoedportefeuille. Bijgevolg hanteren wij een eigen gegevensmodel met als bron voor verbruiksgegevens: gegevens afkomstig van het energy monitoring system.

De volledige rapportering over het energieverbruik en de CO₂-emissies van de **kantoren waar #TeamWDP werkzaam is**, is gebaseerd op de werkelijke gegevens, zonder schatting of extrapolatie van verbruiksgegevens tenzij de bronnen voor de verbruiksgegevens nog niet beschikbaar waren per 31 december 2024. Deze bronnen zijn de factuurgegevens die WDP ontvangt van de kantooreigenaars, alsook gegevens uit het energy monitoring system (nanoGrid) voor het Belgische kantoor.

¹ IEA staat voor Internationaal Energieagentschap. Het IEA werkt samen met landen over de hele wereld aan een energiebeleid voor een zekere en duurzame toekomst. www.iea.org.

MILIEU-INFORMATIE

Beperkte assurance

Alle EPRA milieuprestatie-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2024.

Onderstaande tabel geeft de verdeling van de energie in 2024 volgens landlord-obtained en tenant-obtained alsook volgens oorsprong.

Verdeling Landlord-obtained en Tenant-obtained nutsvoorzieningen

	België	Nederland	Luxemburg	Frankrijk	Roemenië	Duitsland	Totaal WDP
Elektriciteit (kWh)							
Landlord-obtained	29%	18%	38%	61%	72%	0%	35%
groen	29%	18%	38%	61%	72%	0%	35%
grijs onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tenant-obtained	71%	82%	62%	39%	28%	100%	65%
groen	4%	4%	0%	0%	0%	0%	3%
grijs onbekend	67%	78%	62%	39%	28%	100%	62%
Verwarming (kWh)							
Landlord-obtained	27%	3%	88%	3%	98%	0%	33%
aardgas	27%	3%	88%	3%	98%	0%	33%
stookolie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
LPG	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tenant-obtained	73%	97%	12%	97%	2%	100%	67%
aardgas	72%	96%	12%	97%	2%	100%	66%
stookolie	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
LPG	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Water (L)							
Landlord-obtained	9%	1%	29%	100%	7%	0%	5%
Tenant-obtained	91%	99%	71%	0%	93%	100%	95%

Duiding bij de rapportering volgens het GHG Protocol

Categorieën uit het GHG Protocol (scope 1, 2 en 3)

Sinds de publicatie van het Jaarverslag 2021 rapporteert WDP jaarlijks zijn volledige GHG climate footprint volgens de methodologie van het GHG Protocol. Dit protocol biedt een systematisch kader voor het meten, beheren en verminderen van de emissies in onze waardeketen en vormt een tool voor WDP om de risico's en opportuniteiten gerelateerd aan deze emissies te beheren en te benutten. De tabel hieronder biedt een overzicht van de methodologie toegepast op WDP en zijn activiteiten doorheen de hele waardeketen, dit zowel voor Scope 1 en Scope 2 als voor Scope 3.

GHG Scope	Categorie	Inclusief	Methodologie/Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren
Scope 1	Scope 1	Ja Emissies bij de verbranding van brandstoffen verbruikt in (1) de kantoren, (2) het wagenpark en (3) de service activiteiten van WDP.	De berekening van de emissies gebeurt per categorie: (1) Voor de nutsvoorzieningen in de kantoren verwijzen we naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering. (2) Voor het wagenpark passen we brandstof-gebaseerde methode toe, die de verbruiksgegevens van de leasemaatschappijen combineert met brandstofspectifieke emissiefactoren (tank-to-wheel).Om de datakwaliteit en de uniformiteit van de verbruiksgegevens te waarborgen, hebben we besloten om vanaf 2024 uitsluitend gebruik te maken van de gegevens van grote leasemaatschappijen, zoals Arval. Voor bestuurders die niet via deze leasemaatschappijen geregistreerd zijn, passen we een extrapolatie toe.	(1) Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE en RO); er is geen directe emissie in NL (2) Werkelijke verbruiksgegevens m.b.t. getankte brandstof, rechtstreeks van de leasingmaatschappijen.	(1) Location-based: IEA-emissiefactoren "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2024 edition)" (2) Brandstofspectifieke emissiefactoren uit "DEFRA 2024" database.
Scope 2	Scope 2	Ja Emissies bij de productie van elektriciteit en DH&C verbruikt in (1) de kantoren en (2) het wagenpark van WDP.	De berekening van de emissies gebeurt per categorie: (1) Voor de nutsvoorzieningen in de kantoren verwijzen we naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering. (2) Voor het wagenpark: de elektriciteit op de WDP-kantoren die gebruikt wordt om het wagenpark op te laden is groen en heeft bijgevolg geen emissies. Voor de energie die gebruikt wordt om de WDP-wagens buiten de WDP-kantoren op te laden passen wij de market-based emissiefactoren toe. Om de datakwaliteit en de uniformiteit van de verbruiksgegevens te waarborgen, hebben we besloten om vanaf 2024 uitsluitend gebruik te maken van de gegevens van grote leasemaatschappijen, zoals Arval. Voor bestuurders die niet via deze leasemaatschappijen geregistreerd zijn, passen we een extrapolatie toe.	(1) Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE, NL en RO) aangevuld met monitoringdata (BE) (2) Werkelijke gegevens m.b.t. opgeladen kWh's, rechtstreeks van de leasingmaatschappijen.	(1a) Market-based factoren: indien groene stroom (voor zover bekend): zero emissie; anders toepassing 1b; (1b) Location-based factoren: IEA-emissiefactoren "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2024 edition)" (2) Geen emissies voor de geladen kWh op WDP-kantoren, anders land-spectifieke emissiefactor uit "IEA 2024".

MILIEU-INFORMATIE

GHG Scope	Categorie	Inclusief		Methodologie/Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren
Scope 3	Scope 3					
Upstream						
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	Nee	n.r.	Niet van toepassing omwille van inclusie van de inhoud in cat. 2-8.	n.r.	n.r.
cat.2	Capital goods	Ja	Alle upstream (cradle-to-gate) emissies die vrijkomen bij de bouw van onze magazijnen (inclusief zonnepanelen) via de bouwmaterialen (embodied carbon), transport van bouwmaterialen en het energieverbruik op bouwerven.	De emissies worden berekend op basis van enkele referentieprojecten (waaronder een zonnepaneel project) in BE, NL, RO, LU en DE aan de hand van een gedetailleerde life cycle assessment in samenwerking met een externe expert. De oplijsting van materiaaltypes en hoeveelheden wordt gecombineerd met de materiaalspecifieke emissiefactor uit verscheidene materialendatabases. Een extrapolatie naar de totaal ontwikkelde oppervlakte geeft de totale emissie uitstoot. Deze analyse wordt jaarlijks herhaald, toegepast op nieuwe ontwikkelingen alsook renovaties.	Oplijsting van gebruikte materialen van referentieprojecten in BE, NL, RO, LU en DE, op basis van meetstaten van de aannemer en BREEAM assessments.	Emissiefactoren zijn gebaseerd op een combinatie van twee berekeningsmethoden: (1) uitgaven (spent-based): “EXIOBASE 3” en (2) hoeveelheid materiaal (quantity-based): “Ecoinvent v3.6”.
cat.3	Fuel- and energy-related activities	Ja	Alle upstream verliezen en emissies gelinkt aan transport van electriciteit tot de site (zijnde WDP kantoren).	Emissies indirect gelinkt aan de electriciteitsproductie van onze WDP kantoren zoals oa. netverliezen.	Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE, NL en RO) aangevuld met monitoringdata (BE).	Market-based factoren: indien groene stroom (voor zover bekend): zero emissie; anders toepassing Location-based factoren: IEA-emissiefactoren “IEA – Emission Factors: Database Documentation (2024 edition)”.
cat.4	Upstream transportation and distribution	Nee	n.r.	Deze emissies zijn inbegrepen in cat. 2 Capital goods omwille van gebruik van de cradle-to-gate definitie waar zowel de productie van bouwmaterialen als transport tot aan de site ingerekend zijn.	n.r.	n.r.
cat.5	Waste generated in operations	Ja	Emissies gerelateerd aan de afvalinzameling en -verwerking horende bij de activiteiten in de kantoren van WDP, dewelke geen eigendom zijn van WDP.	Alle afvalstoffen van ons hoofdkantoor in Wolvertem (België) worden geregistreerd op basis van het Veolia-afvalstoffenregister. Voor papier- en kartonafval, restafval en PMD van ons hoofdkantoor in België gebruiken we de werkelijke gegevens. Op basis van het aantal FTE's extrapoleren we deze afvalhoeveelheden voor onze twee andere kantoren in Breda (Nederland) en Boekarest (Roemenië). Dankzij deze methodologie hebben we een volledige dekking (100%) van de EPRA Waste-Abs-indicator kunnen bereiken. Omdat we niet voor alle landen exact kunnen bepalen hoe het afval wordt verwerkt (verbranding of recycling), hebben we dit jaar aangenomen dat de afvalverwerkingsmethode van België ook van toepassing is in Roemenië en Nederland.	(1) Het afval in België wordt voor 100% gebaseerd op gegevens van de leverancier. Het Veolia-afvalregister dient als basis voor de berekeningen. (2) Voor de kantoren in Nederland en Roemenië worden de totale afvalhoeveelheden berekend door de geregistreerde afvalhoeveelheden van ons hoofdkantoor in Wolvertem (België) te extrapoleren op basis van het totale aantal FTE's.	DEFRA Emission Factors 2024 Condensed Set

MILIEU-INFORMATIE

GHG Scope	Categorie	Inclusief	Methodologie/Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren	
cat.6	Business travel	Ja	Alle vluchten uitgevoerd door WDP personeel in kader van hun professionele activiteiten.	De methodolog is gelinkt aan nauwkeurige en gespecialiseerde gegevens, gebaseerd op de berekeningstool van ICAO (Internationale Burgerluchtvaartorganisatie). Op deze manier wordt voor elke vlucht een gedetailleerde berekening uitgevoerd om precies te bepalen hoeveel kg CO ₂ e wordt gegenereerd, rekening houdend met het vluchttype en zelfs de klasse van de cabine.	Interne WDP business travel register.	Berekeningstool van ICAO (Internationale Burgerluchtvaartorganisatie).
cat.7	Employee commuting	Ja	Emissies van woon-werkverkeer door werknemers met privéwagen.	Uitgesloten omwille van: (1) huidige onbeschikbaarheid van data.	Nog niet beschikbaar.	n.r.
cat.8	Upstream leased assets	Nee	n.r.	Deze emissies zijn reeds inbegrepen in scope 1 en 2.	n.r.	n.r.
Downstream						
cat.9	Downstream transportation and distribution	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.10	Processing of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.11	Use of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.12	End-of-life treatment of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.13	Downstream leased assets	Ja	Emissies veroorzaakt door het energieverbruik in de portefeuille van WDP, ten gevolge van activiteiten van de klanten van WDP: elektriciteit, DH&C en brandstof.	De berekening van de emissies gebeurt per categorie door het energieverbruik te vermenigvuldigen met een specifieke emissiefactor. Hiervoor wordt verwezen naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering, die geëxtrapoleerd wordt naar 100% portfolio.	Monitoringdata (nanoGrid).	Market-based factoren: indien groene stroom (voor zover bekend): zero emissie; anders toepassing van Location-based: IEA-emissiefactoren “IEA – Emission Factors: Database Documentation (2024 edition)”.
cat.14	Franchises	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.15	Investments	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.

MILIEU-INFORMATIE

EPRA milieuprestatie-indicatoren – WDP corporate offices

WDP corporate offices – Energie & Broeikasgassen

						Absolute scope			Like-for-Like scope				
Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	2023	2024	j/j	Beperkte assurance	2023	2024	j/j	Beperkte assurance
Data coverage													
N coverage Energy & GHG	%					100%	100%	0%		100%	100%	0%	
covered assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
total assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
Area coverage Energy & GHG	%					100%	100%	0%	✓	100%	100%	0%	✓
covered area	m²					4.781	4.876	+2%	✓	4.781	4.876	+2%	✓
total area	m²					4.781	4.876	+2%	✓	4.781	4.876	+2%	✓
Electricity													
Electricity consumption	kWh	Elec-Abs Elec-LfL	302-1		E1-5	508.083	531.495	+5%	✓	508.083	531.495	+5%	✓
green	kWh					508.083	531.495	+5%	✓	508.083	531.495	+5%	✓
grey/unknown	kWh					0	0	–	✓	0	0	–	✓
Heating													
Heating consumption	kWh	Heat-Abs Heat-LfL	302-1		E1-5	64.664	65.009	+1%	✓	64.664	65.009	+1%	✓
District heating & cooling	kWh	DH&C-Abs DH&C-LfL	302-1		E1-5	48.954	48.039	-2%	✓	48.954	48.039	-2%	✓
Fuel	kWh	Fuels-Abs Fuels-LfL	302-1		E1-5	15.710	16.970	+8%	✓	15.710	16.970	+8%	✓
Energy													
Energy consumption	kWh		302-1			572.747	596.504	+4%	✓	572.747	596.504	+4%	✓
Building energy intensity	kWh/m²	Energy-Int	302-3	CRE1	E1-5	120	122	+2%	✓	120	122	+2%	✓
Greenhouse gases (location-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1			3	3	+8%	✓	3	3	+8%	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2			101	95	-5%	✓	101	95	-5%	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3			n/a	n/a	–	✓	n/a	n/a	–	✓

MILIEU-INFORMATIE

Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Beperkte assurance	Like-for-Like scope			Beperkte assurance
						2023	2024	j/j		2023	2024	j/j	
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					103	98	-5%	✓	103	98	-5%	✓
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/ m ²	GHG-Int	305-4	CRE3		22	20	-7%	✓	22	20	-7%	✓
Greenhouse gases (market-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1		E1-6	3	3	+8%	✓	3	3	+8%	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2		E1-6	4	4	-2%	✓	4	4	-2%	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3		E1-6	n/a	n/a	–	✓	n/a	n/a	–	✓
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					7	7	+2%	✓	7	7	+2%	✓
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/ m ²	GHG-Int	305-4	CRE3	E1-6	1	1	+0%	✓	1	1	+0%	✓

WDP corporate offices – Water

						Absolute scope			Like-for-Like scope				
Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	2023	2024	j/j	Beperkte assurance	2023	2024	j/j	Beperkte assurance
Data coverage													
N coverage Water	%					100%	100%	0%		100%	100%	0%	
covered assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
total assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
Area coverage Water	%					100%	100%	0%	✓	100%	100%	0%	✓
covered area	m²					4.781	4.876	+2%	✓	4.781	4.876	+2%	✓
total area	m²					4.781	4.876	+2%	✓	4.781	4.876	+2%	✓
Water													
Water consumption	m³	Water-Abs Water-LfL	303-3a, 303-5a		E3-4	2.966	3.139	+6%	✓	2.966	3.139	+6%	✓
Building water intensity	m³/m²	Water-Int		CRE2	E3-4	0,620	0,644	+4%	✓	0,620	0,644	+4%	✓

MILIEU-INFORMATIE

WDP corporate offices – Afval¹

						Absolute scope			Like-for-Like scope				
Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	GRESDD	ESRS	2023	2024	j/j	Beperkte assurance	2023	2024	j/j	Beperkte assurance
Data coverage													
N coverage Waste	%					100%	100%	0%		100%	100%	0%	
covered assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
total assets	#					3	3	0%		3	3	0%	
Area coverage Waste	%					100%	100%	0%	✓	100%	100%	0%	
covered area	m²					4.764	4.876	+2%	✓	4.781	4.876	+2%	
total area	m²					4.764	4.876	+2%	✓	4.781	4.876	+2%	
Waste													
Total weight of waste by disposal route	Ton	Waste-Abs Waste-LfL	306-4, 306-5			11,60	7,80	-33%	✓	11,60	7,80	-33%	✓
recycling	Ton					6,33	5,73	-9%	✓	6,33	5,73	-9%	✓
plastic	Ton					0,19	1,03	+444%	✓	0,19	1,03	+444%	✓
paper	Ton					6,14	4,70	-24%	✓	6,14	4,70	-24%	✓
incineration with or without energy recovery	Ton					5,27	2,07	-61%	✓	5,27	2,07	-61%	✓
residual	Ton					5,27	2,07	-61%	✓	5,27	2,07	-61%	✓
waste by hazardous state													
hazardous	Ton					n/a	n/a	–		n/a	n/a	–	
non-hazardous	Ton					11,60	7,80	-33%		11,60	7,80	-33%	

¹ Voor de berekeningsmethodologie, zie p.182 in de tabel over Methodologie van GHG Protocol – categorie 5 “Waste generated in operations”

MILIEU-INFORMATIE

EPRA milieuprestatie-indicatoren – vastgoedportefeuille

WDP vastgoedportefeuille – Elektriciteit

Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Beperkte assurance	Like-for-Like scope			Beperkte assurance
						2023	2024	j/j		2023	2024	j/j	
Data coverage													
N coverage Electricity	%					86%	81%	-6%		55%	55%		
covered assets	#					282	286	+1%		193	193		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Electricity	%					88%	80%	-9%	✓	57%	57%		✓
covered area	m²					5.826.153	6.050.932	+4%	✓	4.285.400	4.285.400		✓
total area	m²					6.636.525	7.581.725	+14%	✓	7.581.725	7.581.725		✓
Electricity													
Electricity consumption	kWh	Elec-Abs Elec-LfL	302-1		E1-5	289.573.886	321.350.909	+11%	✓	184.689.771	185.299.917	+0%	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	–	✓	0	0	–	✓
landlord-obtained (sub) metered to tenants	kWh					108.023.963	112.735.179	+4%	✓	75.061.424	74.521.238	-1%	✓
green	kWh					108.023.963	112.735.179	+4%	✓	75.061.424	74.521.238	-1%	✓
grey/unknown	kWh					0	0	–	✓	0	0	–	✓
tenant-obtained	kWh					181.549.923	208.615.730	+15%	✓	109.628.347	110.778.679	+1%	✓
green	kWh					6.712.275	9.347.397	+39%	✓	2.331.986	2.189.625	-6%	✓
grey/unknown	kWh					174.837.648	199.268.333	+14%	✓	107.296.361	108.589.054	+1%	✓
Electricity consumption from self-generated, non-fuel sources	kWh					n/a	108.480.340	–		62.343.859	60.759.442	-3%	
% electricity consumption from renewable sources	%					n/a	34%	–		34%	33%	-3%	
Electricity intensity	kWh/m²	Elec-Int				50	53	+7%		43	43	+0%	

MILIEU-INFORMATIE

WDP vastgoedportefeuille – Verwarming

Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	GRESDD	ESRS	Absolute scope			Beperkte assurance	Like-for-Like scope			Beperkte assurance
						2023	2024	j/j		2023	2024	j/j	
Data coverage													
N coverage Heating	%					81%	82%	+1%		67%	67%		
covered assets	#					266	289	+9%		236	236		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Heating	%					84%	84%	+0%	✓	69%	69%		✓
covered area	m²					5.569.083	6.389.010	+15%	✓	5.248.440	5.248.440		✓
total area	m²					6.636.525	7.581.725	+14%	✓	7.581.725	7.581.725		✓
Heating													
Heating consumption	kWh	Heat-Abs Heat-LfL	302-1		E1-5	85.317.934	88.427.933	+4%	✓	76.253.413	71.236.173	-7%	✓
District heating & cooling consumption	kWh	DH&C-Abs DH&C-LfL	302-1		E1-5	58.894	109.793	+86%	✓	59.223	11.993	-80%	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	–	✓	0	0	–	✓
landlord-obtained (sub) metered to tenants	kWh					0	0	–	✓	0	0	–	✓
tenant-obtained	kWh					58.894	109.793	+86%	✓	59.223	11.993	-80%	✓
Fuel consumption	kWh	Fuels-Abs Fuels-LfL	302-1		E1-5	85.259.040	88.318.140	+4%	✓	76.194.190	71.224.180	-7%	✓
landlord-obtained for shared services	kWh					0	0	–	✓	0	0	–	✓
landlord-obtained (sub) metered to tenants	kWh					26.551.070	29.299.240	+10%	✓	20.684.280	22.005.710	+6%	✓
tenant-obtained	kWh					58.707.970	59.018.900	+1%	✓	55.509.910	49.218.470	-11%	✓
Natural gas	kWh					n/a	88.024.730	–		75.819.990	70.939.370	-6%	
Crude oil and petroleum	kWh					n/a	293.410	–		374.200	284.810	-24%	
Heating intensity	kWh/m²	Heat-Int				15	14	-10%		15	14	-7%	

MILIEU-INFORMATIE

WDP vastgoedportefeuille – Energie & Broeikasgassen

Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Beperkte assurance	Like-for-Like scope			Beperkte assurance
						2023	2024	j/j		2023	2024	j/j	
Data coverage													
N coverage Energy & GHG	%					72%	67%	-7%		36%	36%		
covered assets	#					236	237	+0%		128	128		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Energy & GHG	%					77%	69%	-11%	✓	41%	41%		✓
covered area	m²					5.137.322	5.203.350	+1%	✓	3.127.866	3.127.866		✓
total area	m²					6.636.525	7.581.725	+14%	✓	7.581.725	7.581.725		✓
Energy													
Energy consumption	kWh		302-1			341.418.408	362.157.102	+6%	✓	198.809.941	194.335.236	-2%	✓
Energy consumption (extrapolated to 100% portfolio)	kWh					441.053.101	527.693.804	+20%					
Building energy intensity	kWh/m²	Energy-Int	302-3	CRE1	E1-5	66	70	+5%	✓	64	62	-2%	✓
Greenhouse gases (location-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1			n/a	n/a	–	✓	n/a	n/a	–	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2			n/a	n/a	–	✓	n/a	n/a	–	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3			66.152	59.546	-10%	✓	36.659	31.579	-14%	✓
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					66.152	59.546	-10%	✓	36.659	31.579	-14%	✓
Scope 1+2+3 (extrapolated to 100% portfolio)	T CO ₂ e					85.457	86.764	+2%					
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/m²	GHG-Int	305-4	CRE3		13	11	-11%	✓	12	10	-14%	✓

MILIEU-INFORMATIE

						Absolute scope				Like-for-Like scope			
Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	2023	2024	j/j	Beperkte assurance	2023	2024	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse gases (market-based)													
Direct Scope 1	T CO ₂ e	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	305-1		E1-6	n/a	n/a	–	✓	n/a	n/a	–	✓
Indirect Scope 2	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-2		E1-6	n/a	n/a	–	✓	n/a	n/a	–	✓
Indirect Scope 3	T CO ₂ e	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	305-3		E1-6	51.313	51.206	-0%	✓	31.068	27.252	-12%	✓
Scope 1+2+3	T CO ₂ e					51.313	51.206	-0%	✓	31.068	27.252	-12%	✓
Scope 1+2+3 (extrapolated to 100% portfolio)	T CO ₂ e					66.287	74.611	+13%					
GHG Intensity Scope 1+2+3	kg CO ₂ e/m ²	GHG-Int	305-4	CRE3	E1-6	10	10	-1%	✓	10	9	-12%	✓

MILIEU-INFORMATIE

WDP vastgoedportefeuille – Water

Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	Absolute scope			Beperkte assurance	Like-for-Like scope			Beperkte assurance
						2023	2024	j/j		2023	2024	j/j	
Data coverage													
N coverage Water	%					84%	80%	-4%		58%	58%		
covered assets	#					276	284	+3%		205	205		
total assets	#					328	353	+8%		353	353		
Area coverage Water	%					80%	75%	-6%	✓	52%	52%		✓
covered area	m ²					5.277.334	5.650.994	+7%	✓	3.968.504	3.968.504		✓
total area	m ²					6.636.525	7.581.725	+14%	✓	7.581.725	7.581.725		✓
Water													
Water consumption	m ³	Water-Abs Water-LfL	303-3a, 303-5a		E3-4	491.060	589.127	+20%	✓	453.008	448.415	-1%	✓
landlord-obtained for shared services	m ³					0	0	–		0	0	–	
landlord-obtained (sub) metered to tenants	m ³					35.623	35.548	-0%		24.779	21.451	-13%	
tenant-obtained	m ³					455.437	553.579	+22%		428.228	426.964	-0%	
Building water intensity	m ³ /m ²	Water-Int		CRE2	E3-4	0,093	0,104	+12%	✓	0,114	0,113	-1%	✓

WDP vastgoedportefeuille – Certificering¹

Indicator	Eenheid	EPRA	GRI	CRESSD	ESRS	2023	2024	j/j	Beperkte assurance
Type and number of sustainability certified assets	#	Cert-Tot		CRE8		122	200	+64%	✓
BREEAM New Construction	#					29	26	-10%	✓
BREEAM Pass	#					0	0	–	✓
BREEAM Good	#					8	7	-13%	✓
BREEAM Very Good	#					15	13	-13%	✓
BREEAM Excellent	#					3	3	0%	✓
BREEAM Outstanding	#					3	3	0%	✓
BREEAM In Use	#					45	77	+71%	✓
BREEAM Acceptable	#					0	0	–	✓
BREEAM Pass	#					11	15	+36%	✓
BREEAM Good	#					13	25	+92%	✓
BREEAM Very Good	#					18	33	+83%	✓
BREEAM Excellent	#					3	3	0%	✓
BREEAM Outstanding	#					0	1	–	✓
EDGE	#					48	97	+102%	✓
EDGE	#					32	67	+109%	✓
EDGE Advanced	#					16	30	+88%	✓

¹ Vanaf 2024 werd de methodologie verbeterd waardoor het aantal Green Certified Assets gerapporteerd wordt, en niet het aantal Green Certifications. Dit is in lijn met de EPRA sBPR.

MILIEU-INFORMATIE

GHG PROTOCOL

GHG Scope	Categorie	2023			2024			j/j	Beperkte assurance
		emissies location-based	emissies market-based	% van de waardeketen ¹	emissies location-based	emissies market-based	% van de waardeketen ¹		
		T CO ₂ e	T CO ₂ e	%	T CO ₂ e	T CO ₂ e	%		
Scope 1	Total Scope 1	346	346	0,10%	310	310	0,15%	-11%	✓
	Utilities corporate offices	3	3	0,00%	3	3	0,00%	+6%	✓
	Car park	343	343	0,10%	307	307	0,15%	-11%	✓
Scope 2	Total Scope 2	0	13	0,00%	122	15	0,01%	+13%	✓
	Utilities corporate offices	n/a	4	0,00%	95	4	0,00%	-5%	✓
	Car park	n/a	9	0,00%	27	11	0,01%	+20%	✓
Scope 3	Total Scope 3	353.806	334.636	99,89%	220.902	208.748	99,84%	-38%	
Upstream									
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
cat.2	Capital goods	268.280	268.280	80,08%	134.048	134.048	64,12%	-50%	
	Project development	119.509	119.509	35,67%	57.846	57.846	27,67%	-52%	
	Solar projects	148.771	148.771	44,41%	76.202	76.202	36,45%	-49%	
cat.3	Fuel- and energy-related activities	5,4	5,4	0,00%	6	6	0,00%	+4%	
cat.4	Upstream transportation and distribution	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
cat.5	Waste generated in operations	0,25	0,25	0,00%	0,05	0,05	0,00%	-80%	
cat.6	Business travel	63	63	0,02%	84	84	0,04%	+33%	
cat.7	Employee commuting	n/av	n/av	–	n/av	n/av	–	–	
cat.8	Upstream leased assets	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
Downstream									
cat.9	Downstream transportation and distribution	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
cat.10	Processing of sold products	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
cat.11	Use of sold products	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
cat.12	End-of-life treatment of sold products	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
cat.13	Downstream leased assets	85.457	66.287	19,79%	86.764	74.611	35,69%	+13%	✓
cat.14	Franchises	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
cat.15	Investments	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	–	
Total	Totale emissies	354.152	334.996	100,00%	221.333	209.073	100,00%		

¹ Aandeel in de waardeketen is berekend op basis van de market-based methodologie

Green Financing Framework (GFF) Impact Report

	Eenheid	2022	2023	2024	Beperkte assurance
Allocation Reporting					
Fair Value Eligible Green portfolio	mio euro	1.899	2.346	3.105	✓
BREEAM (minstens Very Good)	mio euro	932	1.338	1.920	✓
EDGE	mio euro	804	838	1.000	✓
waarvan EDGE Advanced	mio euro		259	194	✓
Renewable energy - solar panels	mio euro	163	170	185	✓
Fair Value totale portefeuille	mio euro	5.911	6.169	7.342	✓
Fair Value portefeuille BE	mio euro		2.120	2.265	
Fair Value portefeuille FR	mio euro		163	550	
Fair Value portefeuille LU	mio euro		88	171	
Fair Value portefeuille NL	mio euro		2.729	2.886	
Fair Value portefeuille DE	mio euro		76	158	
Fair Value portefeuille RO	mio euro		992	1.312	
Aandeel van GFF gebouwen / totale gebouwen	%	29%	35%	40%	
Aandeel Fair Value van EDGE Advanced portefeuille / totaal Roemeense portefeuille	%		26%	15%	✓
Green Financing					
Uitstaande groene financiering	mio euro	1.424	1.981	2.081	✓
Totale uitstaande schuld (per IFRS)	mio euro	2.452	2.381	3.064	
Groene financiering	%	58%	83%	68%	
Groene financiering, niet opgenomen	mio euro	783	225	422	✓
Green Buildings					
		Eligible portfolio			
Bedrag gealloceerd	mio euro	1.736	2.174	2.917	✓
Aantal gebouwen	#	72	88	116	
Verhuurbare oppervlakte	m²	1.760.673	2.355.559	3.196.877	
Totaal energieverbruik	kWh	124.446.664	167.474.069	203.444.800	✓
Energie intensiteit	kWh/m²	70,7	71,1	63,6	✓
CO ₂ emissies	T CO ₂ e	14.661	22.447	23.541	✓
CO ₂ intensiteit	kg CO ₂ e/m²	8,3	9,5	7,4	✓

MILIEU-INFORMATIE

	Eenheid	2022	2023	2024	Beperkte assurance
			Group portfolio		
Verhuurbare oppervlakte	m²	5.827.841	6.636.525	7.581.725	
Totaal energieverbruik	kWh	469.461.999	441.053.101	527.693.804	
Energie intensiteit	kWh/m²	80,6	66,5	69,6	✓
CO ₂ emissies	T CO ₂ e	87.677	66.287	74.611	✓
CO ₂ intensiteit	kg CO ₂ e/m²	15,0	10,0	9,8	✓
Renewable Energy					
Bedrag gealloceerd	mio euro	163	170	185	✓
Totaal geïnstalleerd vermogen	MWp	115	182	234	✓
Geïnstalleerd vermogen BE	MWp	39	63	87	✓
Geïnstalleerd vermogen FR	MWp	0	0	16	✓
Geïnstalleerd vermogen LU	MWp	5	6	7	✓
Geïnstalleerd vermogen NL	MWp	54	83	92	✓
Geïnstalleerd vermogen DE	MWp	3	3	3	✓
Geïnstalleerd vermogen RO	MWp	15	27	29	✓
Totale jaarlijkse opwekking van hernieuwbare energie	MWh	106.821	120.437	159.086	✓
Emissie factor	T CO ₂ e / MWh	0,2530	0,2268	0,2091	
CO ₂ emissies vermeden door opgewekte PV-energie (Eligible portfolio)	T CO ₂ e	27.027	27.312	33.265	✓
CO ₂ emissies (Group portfolio)	T CO ₂ e	87.677	66.287	74.611	
CO ₂ emissies vermeden door opgewekte hernieuwbare energie vergeleken met CO ₂ -uitstoot in de totale portefeuille	%	31%	41%	45%	
Energieopslagcapaciteit	MWh	0	2	2	

SOCIALE INFORMATIE

Hoewel de resultaten van de dubbele materialiteitsbeoordeling geen sociale duurzaamheidsthema's als materieel voor rapportage onderscheiden, blijven en zijn sociale duurzaamheidsthema's een fundamenteel onderdeel van WDP's strategie. Het spreekt voor zich dat deze relevante sociale informatie wordt meegenomen in dit jaarverslag, echter niet conform de ESRS-rapportage-eisen en buiten scope van de audit door de commissaris.

Beleid

Een aantrekkelijke werkgever

Als groeiende organisatie moet het juiste talent worden aangetrokken en geïntegreerd zijn binnen het bedrijf en zijn bedrijfscultuur. Alleen zo wordt de toekomstbestendigheid van WDP Groep gegarandeerd, de weerbaarheid van de onderneming verhoogd en groei continu gefaciliteerd. Een goede mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden is primordiaal. Als werkgever maakt WDP geen onderscheid op grond van ras, huidskleur, geslacht, godsdienst, politieke overtuiging, nationale afkomst of sociale afkomst. WDP gaat op zoek naar medewerkers met de juiste skills die het best matchen met de bedrijfscultuur en de activiteiten, met inachtneming van objectieve selectieprocedures en diversiteit. Ons rekruterings- en selectieproces ligt volledig in lijn met WDP's [Diversity Policy](#) en [Human Rights Policy](#).

Organisatiestructuur

De familiale sfeer binnen de onderneming zorgt ervoor dat medewerkers als individuen worden aanzien en niet louter op het vlak van hun professionele prestaties. Het is van belang dat iedereen binnen het team zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om zijn of haar talenten te ontplooiën. De WDP-medewerkers krijgen ruimte voor eigen initiatief en het management tracht zoveel mogelijk de ideeën van zijn mensen te voeden en te stimuleren in plaats van top-down beslissingen door te duwen. De innovatieve, vlakke organisatiestructuur zorgt voor een constante dynamiek en bewerkstelligt betrokkenheid, verantwoordelijkheid en ownership.

Nieuw talent

De zoektocht naar nieuw talent wordt ondersteund door een continue employer branding campagne die WDP als aantrekkelijke werkgever in de kijker zet via website, LinkedIn of andere communicatietools binnen rekrutering.

Een kort, maar grondig selectieproces, duidelijke informatie en aandacht voor de juiste match vormen de basis voor een geschikte aanwerving.

De aanwerving wordt gevolgd door een uitgebreide onboarding procedure die van zeer nabij voeling wil doen krijgen met de business van WDP:

- ◆ een uitgebreid onthaal, een ingerichte werkplek en de juiste tools;
- ◆ een onboarding pakket voor elke nieuwe medewerker met aandacht voor de [Employee Code of Conduct](#);
- ◆ een peter of meter voor elke nieuwe medewerker die hem op informele wijze wegwijs maakt;
- ◆ persoonlijke introductiegesprekken met collega's van alle afdelingen, waaronder een gesprek met de compliance officer ter toelichting en formele kennisname van de WDP policies (bv. [Dealing Code](#), [Employee Code of Conduct](#), [#SpeakUp](#) procedure);
- ◆ een bezoek aan werven en/of een bezoek aan klanten samen met een van de projectmanagers of property managers; en
- ◆ feedbackgesprekken over de kwaliteit van de onboarding na één maand en zes maanden met de HR Manager.

Faire en evenwichtige verloning

WDP past een remuneratiebeleid toe dat gestoeld is op drie krachtlijnen: eenvoudig, transparant en in lijn met de bedrijfsstrategie. De bezoldiging van de medewerkers bestaat, net zoals de bezoldiging van de leden van het Managementcomité, uit een vaste en variabele remuneratie, desgevallend aangevuld met extralegale voordelen zoals bv. een bedrijfswagen, smartphone, groepsverzekering (defined contribution). De concrete invulling van deze drie componenten is steeds afhankelijk van onder meer de functie en het sociale statuut van de persoon in kwestie, alsook van de lokale regelgeving waaraan de medewerker onderworpen is. Het spreekt voor zich dat er bij het bepalen van de verloning uitgegaan wordt van het principe 'gelijk loon voor gelijk werk'. Op jaarlijkse

SOCIALE INFORMATIE

197

basis vergelijkt WDP via een salarisstudie zijn remuneratiebeleid met dat van andere (niet)-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en dat van andere niet-vastgoedvennootschappen met gelijke omvang en gelijk belang. Hiervoor wordt momenteel gebruik gemaakt van de diensten van de een internationaal erkend HR-bureau. Op die manier kan WDP zich ervan verzekeren dat het zijn medewerkers marktconforme verloningspakketten aanbiedt.

De variabele vergoeding van de medewerkers bestaat uit:

- een vergoeding gelinkt aan individuele prestatiedoelstellingen op korte termijn, waaronder minimaal 1 ESG-doelstelling;
- een vergoeding gelinkt aan collectieve prestatiedoelstellingen op korte termijn die rechtstreeks voortvloeien uit WDP's groeiplan #BLEND2027. Zo bepalen onder meer de EPRA-winst per aandeel, de bezettingsgraad en de verdere uitrol van het PV-project in welke mate de collectieve variabele vergoeding wordt toegekend en uitgekeerd aan de medewerkers;
- een vergoeding gelinkt aan de collectieve prestatiedoelstellingen op lange termijn uit WDP's groeiplan #BLEND2027. Hierbij wordt gekeken naar financiële targets zoals de EPRA-winst per aandeel, bezettingsgraad, net debt / EBITDA (adj.), maar ook naar niet-financiële metrics zoals de doelstellingen in het kader van het WDP Climate Action Plan, de doelstellingen in het kader van het programma van samenwerking, ownership en intrapreneurship, etc. Deze doelstellingen zijn van toepassing op alle medewerkers. Tijdens 2024 werd er geen opbouw van langetermijn variabele bezoldiging gerealiseerd, gezien de vervroegde afrekening van het groeiplan 2022-25 in 2024. De Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – oordeelde immers in januari 2024 dat de globale langetermijn prestatiedoelstellingen van het groeiplan 2022-25 één jaar vroeger en boven target gerealiseerd waren. Hierdoor werd 60% van de langetermijn bezoldiging reeds in maart 2024 betaald, terwijl 40% van de langetermijn bezoldiging slechts effectief verworven zal zijn na vaststelling van het Auditcomité in januari 2025 dat (i) de EPS over 2024 gelijk is aan 1,47 euro en (ii) de net debt / EBITDA (adj.) <8 behaald wordt. Deze twee sub-targets zijn immers steeds als leidend beschouwd in het groeiplan 2022-25. Bijgevolg werd 40% van de langetermijn bezoldiging (over het groeiplan 2022-25) uitbetaald in maart 2025. Vanaf het boekjaar 2025 wordt er een langetermijn variabele bezoldiging opgebouwd onder het huidige businessplan #BLEND2027.

De uitbetaling van de variabele verloning op korte termijn gebeurt afhankelijk van de plaats van tewerkstelling, rekening houdende met de lokale wetgeving en de functie en het sociale statuut van de medewerker: in cash, via toekenning van warrants in het kader van een warrantplan, via een niet-recurrent resultaatsgebonden voordeel en/of via een bijdrage in de groepsverzekering. De uitbetaling van de variabele verloning op lange termijn gebeurt in cash.

Net zoals voor de bestuurders en de leden van het Managementcomité, bestaat er ook in 2024 voor de medewerkers van WDP geen aandelen(optie)plan.

In principe zijn alle medewerkers vast in dienst met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur; in uitzonderlijke gevallen kan voor tijdelijke vervanging in een contract van bepaalde duur worden voorzien. WDP biedt ook mogelijkheden van deeltijds werk of aangepaste werkgelegenhedenplannen.

Ontwikkeling en welzijn van onze medewerkers

Opleiding en ontwikkeling

De voortdurende ontwikkeling, groei en motivatie van alle medewerkers zorgen ervoor dat zij zich goed voelen binnen het bedrijf en dat zij hun competenties verder kunnen uitbouwen. WDP wil de vaardigheden van zijn medewerkers bevorderen om een duurzaam team te faciliteren en capaciteit en continuïteit op te bouwen. De ontwikkeling van de medewerkers moet echter niet alleen gefocust zijn op de capaciteiten gerelateerd aan de functie, maar ook op de ontwikkeling van soft skills. In 2024 hebben we de module online Learning Management System binnen de HRHub-omgeving geïmplementeerd.

Persoonsgerichte ontwikkelingsplannen

Persoonsgerichte ontwikkelingsplannen en mogelijkheid tot interne mobiliteit bevorderen de prestatie en de ontwikkeling van zowel medewerker als bedrijf. Daarnaast voorziet WDP ook individuele coachingprojecten om bepaalde competenties te ontwikkelen, zowel technische als soft skills. In 2024 is er een opleidingstraject rond leiderschap opgestart voor de managementfuncties in België. Via verschillende workshops worden diverse leiderschapsvaardigheden verder ontwikkeld. In 2025 wordt dit traject verder uitgerold en geïmplementeerd in de andere landen.

SOCIALE INFORMATIE

198

Tijdens de jaarlijkse International #TeamWDP Day worden ook workshops georganiseerd in het kader van verdere ontwikkeling. Deze teamdag wil overkoepelende samenwerking tussen de landen stimuleren, teamspirit versterken, elkaar inspireren en samenwerken als één team op belangrijke topics van het langetermijn groeiplan bevorderen.

Feedbackmomenten

Voor alle medewerkers worden via de digitale HRHub-omgeving jaarlijks formele feedbackmomenten georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Deze jaarlijkse feedbackmomenten zijn van toepassing op de medewerkers die werkzaam zijn tijdens het moment van de jaarlijkse evaluatieperiode en die langer dan zes maanden in dienst zijn. Naast de evaluatie en waardering van de individueel gestelde prestatiedoelstellingen, wordt hierbij ook uitvoerig aandacht besteed aan de uitvoering van de job, de sfeer in het team, werkingsmiddelen, opleiding en verdere persoonlijke ontwikkeling. Via regelmatige informele overlegmomenten krijgt iedereen de kans om bijkomende feedback te geven of te krijgen.

Gezondheid, welzijn en veiligheid**Een veilige, gezonde en zorgeloze werkomgeving**

Een veilige en gezonde leef- en werkomgeving voor #TeamWDP, klanten, investeerders, leveranciers en de hele community is essentieel in het operationele management van WDP. WDP blijft systematisch de gezondheid, het fysieke en mentale welzijn en de veiligheid op het werk verbeteren, rekening houdende met de specifieke risico's en gevaren, steeds in de geest van het [#HealthyAndSafe Statement](#) van WDP. In elk land is er door de interne preventiedienst en HR, in samenwerking met een externe preventiedienst, een analyse gemaakt van de werkomgeving met een voorgesteld lokaal actieplan.

Van alle medewerkers, ongeacht de functie, wordt verwacht dat zij meehelpen aan de identificatie en het voorkomen van veiligheids- en gezondheidsrisico's om zo samen een veilige, gezonde en zorgeloze werkomgeving voor #TeamWDP en alle stakeholders te creëren. Via de [#SpeakUp](#)-procedure beschikt iedereen over de mogelijkheid om eventuele onregelmatigheden te melden.

Via de Great Place To Work® survey, uitgevoerd in mei 2024, werden ook de elementen van de psychosociale risicoanalyse mee in kaart gebracht op domeinen zoals arbeidsorganisatie, arbeidsinhoud, arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en interpersoonlijke relaties op het werk.

Het WDP HSES Team, samengesteld uit de Health & Safety Manager, property managers (minstens één van elk platform), een vertegenwoordiger van de projectmanagers voor alle landen waarin WDP actief is, de preventie-adviseur en de CTO, rolt stapsgewijs een jaarlijks [HSES Corporate Action Plan](#) uit. De Health & Safety Manager heeft een leidende rol in het implementeren en verfijnen van het HSES Corporate Action Plan. Samen met het WDP HSES Team wordt minstens op kwartaalbasis vergaderd om de verdere uitrol van HSES Corporate Action Plan uit te voeren en te bespreken.

Een goede work/life balance

Ter ondersteuning van een gepaste work/life balance biedt WDP aangepaste werkgelegenheidsplannen of mogelijkheden om [deeltijds](#) te werken aan. In België, Nederland, Duitsland en Roemenië zijn van overheidswege een periode voor bevallingsrust, adoptieverlof, vaderschapsverlof, ouderschapsverlof, zorgverlof en tijdskrediet (enkel in België) voorzien.

Flexibel werken wordt mogelijk gemaakt door een combinatie van werken op kantoor (minimum drie dagen per week) en telewerken.

Een goede gezondheid

Ieder jaar wordt de mogelijkheid geboden om een griepvaccin te laten plaatsen door de bedrijfsarts.

Vanuit #TeamWDP dragen de initiatieven van het Office Well-being Team en het Move Team bij tot een gezonde en sportieve sfeer op kantoor – en natuurlijk ook tot de teamspirit.

SOCIALE INFORMATIE

#WeMakeADifference: onze maatschappelijke bijdrage

WDP hanteert een bedrijfsgetrouwe corporate citizenship-strategie – [#WeMakeADifference](#), gestoeld op drie pijlers die streeft naar een langetermijnpact: #WeCare, #WeAreConscious en #WeEducate. Deze strategie is volledig gealigneerd met de WDP corporate strategy en zet in op initiatieven in de nabijheid van de vastgoedportefeuille die bijdragen tot de UN Sustainable Development Goals.

#WeCare

Door financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen te bieden, versterken we onze band met de lokale gemeenschappen en profileren we onszelf als een betrouwbare partner en onderneming.

#WeAreConscious

Wij maken onze klanten bewust over duurzame consumptiepatronen. Door onze kennis inzake energiemonitoringtools te delen en betere recyclingpercentages te stimuleren, kunnen we onze duurzame vastgoedportfolio en ons klantenengagement naar een hoger niveau tillen.

#WeEducate

We steunen jonge studenten en nieuwe arbeidskrachten op de logistieke vastgoedmarkt. WDP spant zich in voor een aantal opleidingsprogramma's die passen bij de bedrijfsgeest en steunen we inclusieprojecten om jonge nieuwe arbeidskrachten kansen te geven en waar mogelijk de werkloosheid bij jongeren tegen te gaan.

In dialoog met de lokale gemeenschap

WDP is zich bewust van de impact die de ontwikkeling van vastgoed op de omringende omgeving heeft en streeft naar een minimale negatieve impact van zijn activiteiten op de directe omgeving. De Vennootschap toont hierbij een duidelijk engagement met de lokale gemeenschap, zowel inzake de impact van de activiteiten als ter ondersteuning van het lokale welzijn en de groei van de economie. Continue en wederzijdse dialoog tussen de klant, de omgeving en WDP zijn hiervoor van primordiaal belang.

Acties

Voor alle metrics in verband met #TeamWDP, wordt verwezen naar 4. *Performance en trends – Vitally engaged* en 6. *Corporate Governance Verklaring*.

In de loop van 2024 werden volgende acties gerealiseerd:

- ◆ **WDP Academy:** initiatie van een jaarlijkse opleidingsdag voor nieuwe medewerkers in WDP Groep.
- ◆ **Opleiding en ontwikkeling:**
 - ◆ onze medewerkers genoten gemiddeld 28 uren aan opleiding¹, waarvan 13 uren verplichte opleiding (bijvoorbeeld inzake Cyber Security en Compliance rond non-discriminatie) en 15 uren vrijwillige opleiding. De verplichte opleidingen zorgen voor uitwisseling van expertise, en worden onder andere georganiseerd via inhouse Learn@lunch-sessies.
 - ◆ Integratie van een Learning Management System in de online HRHub-tool.
- ◆ **Jaarlijkse International #TeamWDP Day:** WDP's 25ste verjaardag als beursgenoteerd logistiek vastgoedbedrijf was dit jaar het perfecte thema voor de jaarlijkse internationale teamdag. Naast ruimte voor ontspanning, werden ook workshops georganiseerd waarin crosscountry topics werden besproken om zo de alignment binnen de groep te bestendigen en team engagement vanuit alle teams te faciliteren.
- ◆ **Gezondheid en veiligheid:**
 - ◆ geen onregelmatigheden inzake veiligheids- en gezondheidsrisico's gemeld.
 - ◆ 1 interne preventie-adviseur voor WDP Groep.
 - ◆ AED-toestel in elk WDP-kantoor, gekoppeld aan een EHBO-cursus die werd gevolgd door meerdere medewerkers.
 - ◆ [HSES Corporate Action Plan](#).
 - ◆ 38 medewerkers kozen voor een griepvaccin.

¹ Berekening op basis van FTE.

SOCIALE INFORMATIE

- ◆ **Great Place To Work® 2024:** WDP werd voor het eerst gecertificeerd met het label Great Place To Work® op basis van een anoniem medewerkersonderzoek – Tevredenheidsscore 8,6/10.
- ◆ **Work/life balance:** 18% van de medewerkers werkt deeltijds. 3 medewerkers genieten van een aangepast werkgelegenheidsplan einde loopbaan.
- ◆ **Sport en gezondheid:** deelname aan Immorun en Bouwrun door een aantal Belgische en Nederlandse collega's en aan de Color Run Night in Roemenië. In de zomerperiode koppelde #TeamBE sporten aan de goededoelenactie #WeCare.
- ◆ **#WeCare:** 247.000 euro aan financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen, inclusief financieel gunstige voorwaarden voor MaatWERKbedrijf BWB.
- ◆ **#WeEducate:** ondersteuning van 125 studenten in opleidingsprogramma's die aansluiten bij de visie van WDP.

Doelen & maatstaven

Volgende doelstellingen werden geformuleerd:

- ◆ **#WeEducate:** ondersteuning en begeleiding van minstens 100 studenten.
- ◆ **#WeCare:** min. 100.000 euro per jaar aan financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen.
- ◆ **#TeamWDP medewerkersonderzoek:** stijging of behoud van de gemiddelde tevredenheidsscore.
- ◆ **HRHub:** implementatie van laatste module in de digitalisering van de HR-processen waarbij het on- en offboardingproces wordt geïntegreerd. Verdere optimalisatie van de HRHub.

SOCIALE INFORMATIE

EPRA sociale prestatie-indicatoren

EPRA	Indicator	Perimeter	GRI	ESRS	Eenheid en beschrijving	WDP corporate offices		Beperkte assurance
						2023	2024	
Diversity-Emp	Gender diversity	Medewerkers (excl. Managementcomité)	405-1	GOV-1 S1-9	Percentage vrouw	44%	46%	✓
		Medewerkers (excl. Managementcomité)			Percentage man	56%	54%	✓
		Managementcomité			Percentage vrouw	0%	0%	✓
		Managementcomité			Percentage man	100%	100%	✓
		Raad van Bestuur (niet-uitvoerend)			Percentage vrouw	50%	40%	✓
		Raad van Bestuur (niet-uitvoerend)			Percentage man	50%	60%	✓
Diversity-Pay	Gender pay ratio	Medewerkers	405-2	S1-16	Ratio gemiddelde bezoldiging man vs. gemiddelde bezoldiging vrouw	1,12	1,14	✓
Emp-Training	Employee training and development	Medewerkers en Managementcomité - Headcount	404-1	S1-13 G1-13	Gemiddeld aantal uren opleiding	20,67	27,55	✓
		Medewerkers en Managementcomité - FTE			Gemiddeld aantal uren opleiding	21,69	28,97	✓
Emp-Dev	Employee performance appraisals	Medewerkers en Managementcomité	404-3	S1-13	Percentage evaluatie	100%	100%	✓
Emp-New hires	New hires	Medewerkers	401-1		Aantal nieuwe medewerkers	18	11	✓
		Medewerkers			Percentage nieuwe medewerkers vs. totaal aantal medewerkers	16%	9%	✓
Emp-Turnover	Turnover	Medewerkers	401-1	S1-6	Aantal medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten	10	6	✓
		Medewerkers			Percentage medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten vs. totaal aantal medewerkers	9%	5%	✓
H&S-Emp	Injury rate	Medewerkers en Managementcomité	403-2	S1-14	Percentage betrokken medewerkers en Managementcomité vs. totaal aantal uren	0,000%	0,000%	✓
	Lost day rate	Medewerkers en Managementcomité			Percentage dagen arbeidsongeschiktheid vs. totaal aantal uren	0,107%	0,000%	✓
	Absentee rate (long-term)	Medewerkers en Managementcomité			Percentage dagen arbeidsongeschiktheid langdurige ziekte vs. totaal aantal uren	0,011%	0,032%	✓
	Absentee rate (short-term)	Medewerkers en Managementcomité			Percentage dagen arbeidsongeschiktheid kortstondige ziekte vs. totaal aantal uren	0,097%	0,155%	✓
	Work-related fatalities	Medewerkers en Managementcomité			Aantal werkgerelateerde sterfgevallen	0	0	✓
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	WDP corporate offices	416-1		Percentage aan assets die werden geëvalueerd inzake gezondheid en veiligheid	100%	100%	✓
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	WDP corporate offices	416-2		Aantal incidenten van niet-naleving van regelgeving inzake gezondheid en veiligheid	0	0	✓
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs	WDP corporate offices	413-1	S3-2	Percentage assets covered	100%	100%	✓
						#WeMakeADifference: zie 4. Performance en trends	#WeMakeADifference: zie 4. Performance en trends en 8. Duurzaamheidsverklaring	

GOVERNANCE INFORMATIE

WDP’s materieel duurzaamheidsthema, volgend uit de dubbele materialiteitsanalyse:

Corporate governance & bedrijfsethiek

Zorgen voor goede bestuurlijke praktijken om de risico’s en de impact op het vlak van duurzaamheid doeltreffend te beheren. Een integriteitscultuur handhaven om ethische bedrijfspraktijken aan de dag te leggen en corruptie, handel met voorkennis en schendingen van de gedragscode te voorkomen.

Materiële impacts, risico’s en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel ESRS 2 SBM 3

WDP's materieel duurzaamheidsthema	IRO	Beschrijving IRO	Tijdshorizon
5 Corporate Governance & Bedrijfsethiek	Waarborgen van best practices rond ethiek en bedrijfsvoering + Financiële opportuniteit Upstream + Eigen operaties	Het waarborgen van best practices in zakelijke ethiek en bedrijfsvoering, en het afstemmen van financiële incentives voor het management op de belangen van aandeelhouders, kan WDP’s reputatie versterken en het vertrouwen van investeerders vergroten, wat essentieel is voor het behoud van een sterke positie in de kapitaalmarkten. Door een cultuur van eerlijkheid, integriteit en verantwoordelijkheid te bevorderen, zorgt WDP ervoor dat alle medewerkers en partners zich houden aan hoge ethische normen.	Korte termijn
	Ethisch wangedrag + Financiële risico Upstream + Eigen operaties	Ethisch wangedrag binnen de eigen activiteiten en in de waardeketen kan het merk WDP ernstig schaden, met reputatieschade, boetes en juridische gevolgen als mogelijke risico’s. Strikte naleving van ethische normen en het aanhouden van consistente hoge standaarden is cruciaal, zowel intern als bij partners in de waardeketen. Door proactief ethisch gedrag te bevorderen en naleving te waarborgen, beschermt WDP haar reputatie.	Korte termijn
	Waarborgen van best practices rond ethiek en bedrijfsvoering + Positieve impact Upstream + Eigen operaties	Deze inspanningen helpen om onethisch gedrag te bannen, het risico op corruptie te verminderen en naleving van financiële verplichtingen, zoals belastingen, te garanderen. Transparante bedrijfsvoering en strikte ethische standaarden minimaliseren juridische en financiële risico’s, dragen bij aan een eerlijke bedrijfsomgeving en versterken zowel het vertrouwen van stakeholders als de reputatie van WDP in de markt. Connectie met WDP's strategie: #VitalyEngaged #ImpactByResponsibility #SustainableGrowth	Korte termijn

GOVERNANCE INFORMATIE

Beleid G1-1

Beleid ten aanzien van bedrijfscultuur en zakelijk gedrag

WDP is ervan overtuigd dat duurzame groei enkel kan worden verwezenlijkt mits een deugdelijk bestuur en een ethische bedrijfsvoering. We worden aanschouwd als een betrouwbare business partner en staan erop dit te bestendigen. Het is essentieel om op lange termijn succes en vooruitgang te boeken met de verschillende stakeholders.

De principes inzake ethiek, deugdelijk bestuur en verantwoorde bedrijfsvoering zijn formeel vastgelegd in verschillende codes en charters.

De WDP [Employee Code of Conduct](#) definieert de verwachtingen ten aanzien van de medewerkers inzake hun handelen voor of in naam van de onderneming. De Employee Code of Conduct versterkt, samen met de [Human Rights Policy](#) en de [Anti-bribery and corruption policy](#), het engagement van eenieder binnen #TeamWDP, los van het type contract of de werklocatie, om mee te bouwen aan een krachtige bedrijfscultuur. Een cultuur die is gebaseerd op wederzijds respect, integriteit en ethiek.

Ons [Corporate Governance Charter](#) omvat en vult de corporate governance bepalingen aan zoals uiteengezet in de Belgische Corporate Governance Code. Hierin staat tevens een beschrijving van de rol en bevoegdheden van de compliance officer en risk manager.

Het [Grievance mechanism](#) zorgt voor een laagdrempelig meldpunt voor medewerkers, leden van de Raad van Bestuur, leden van het Uitvoerend comité, leveranciers en alle andere stakeholders van inbreuken op wettelijke regels en van gedragingen die indruisen tegen de ethische standaarden waar WDP voor staat (onder meer een nultolerantie voor intimidatie, discriminatie en corruptie). Hier kunnen bezorgdheden gemeld worden over (mogelijke) inbreuken op de wet, ethische standaarden of procedures zoals het Corporate Governance Charter, de Employee Code of Conduct, de Supplier Code of Conduct, de Human Rights Policy,....

Grievance mechanism



#SpeakUp

- Online meldpunt inzake problemen of inbreuken op de werkvloer, meer bepaald bezorgdheden over (mogelijke) inbreuken op de wet, ethische standaarden of procedures zoals onder meer het Corporate Governance Charter van WDP, de Employee Code of Conduct, de Supplier Code of Conduct, de Human Rights Policy, de Anti-Bribery and Corruption Policy.
- Compliance met de vereisten van de Europese Klokkenluidersrichtlijn.
- Beschikbaar voor o.a. medewerkers van WDP en medewerkers van WDP-leveranciers.

#ShareYourThoughts

- Online meldpunt voor klachten betreffende WDP (in de ruime zin). Dit is dus niet beperkt tot melding van ongepaste en/of onwettige praktijken, maar kan eveneens dienen voor het melden van enige ontevredenheid omtrent activiteiten door WDP en/of zijn medewerkers.
- Beschikbaar voor alle stakeholders.

De compliance met of eventuele inbreuken op voormelde codes en charter worden nauwgezet gemonitord om de eventuele negatieve impact ervan te voorkomen. Dit onder meer via de jaarlijkse feedbackmomenten. Verder wordt elke aanwerving gevolgd door een uitgebreide onboarding procedure die van zeer nabij voeling wil doen krijgen met de business en corporate culture van WDP. Daar horen persoonlijke introductiegesprekken met collega's van alle afdelingen bij, waaronder een gesprek met de compliance officer ter toelichting en formele kennisname van de WDP policies (bv. Dealing Code, Employee Code of Conduct, #SpeakUp procedure). Om het bewustzijn en de kennis over

GOVERNANCE INFORMATIE

compliance-gerelateerde kwesties te vergroten, hebben we enkele specifieke opleidingen ontwikkeld die voor elke medewerker ter beschikking staan via de HRHub onder meer rond de Employee Code of Conduct, de Dealing Code, maar eveneens over topics als anti-corruptie, cybersecurity, discriminatie. Dit betreffen opleidingen die in-house ontwikkeld werden, alsook via een externe learningprovider. De HRHub staat ons ook toe om de gevolgde opleidingen te registreren.

► Lees meer in 4. *Performance en trends*

Daarnaast staat de compliance officer in voor het bevorderen van de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap (zoals onder meer vastgelegd in de verschillende codes en charters). Ook het risicobeheerbeleid dat binnen WDP wordt gevoerd covert mogelijke compliance-risico's en is van toepassing op al haar activiteiten (d.w.z. over alle WDP-entiteiten, geografische gebieden, operaties, enz.). Dit proces betreft een intense samenwerking tussen de risk manager, de compliance officer en de lokale risk ambassadors binnen WDP, indien nodig ondersteund door gespecialiseerde (externe) adviseurs. De compliance officer verzorgt tevens een regelmatige rapportering aan de Raad van Bestuur over de belangrijkste vastgestelde compliancerisico's, over de maatregelen die werden genomen om deze beter te beheersen en over de vordering van de implementatie daarvan.

Lees meer in 6. *Corporate Governance Verklaring*

Beheer van relaties met leveranciers G1-2

Om onze doelstellingen waar te maken, zijn wij afhankelijk van een sterk netwerk aan businesspartners, leveranciers van materialen, producten en diensten. WDP werkt dagdagelijks samen met bouwpartners zoals aannemers, architecten, studiebureau's, maar evenzeer met gespecialiseerde consultants en financiële partners.

In deze selectie streeft WDP naar een partnership op lange termijn in plaats van een eenmalige samenwerking. Dergelijke vertrouwensrelatie garandeert kwaliteit, continuïteit en pro-activiteit bij de ontwikkeling van projecten en uitvoering van renovaties, zorgt voor een klantenservice van hoge kwaliteit en bewerkstelligt een voortdurende uitwisseling van kennis en best practices. WDP kiest in principe voor partners met relevante ervaring (bv. bouwpartners die bekend zijn met de logistieke ontwikkelingssector en een lang en solide trackrecord hebben). WDP werkt samen met financieel en operationeel gezonde leveranciers en – indien van toepassing – selecteert partners die garanties bieden (bv. 10 jaar bouwgarantie) en financiële waarborgen kunnen voorleggen. WDP screent zijn potentiële partners vooraf, niet alleen vanuit financieel oogpunt, maar ook op hun activiteiten, kwaliteit, reputatie en staat van dienst op het gebied van klanten, activiteiten, veiligheidsvoorschriften en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Meer informatie hieromtrent is beschikbaar in WDP's [Supply Chain Management proces](#).

De [WDP Supplier Code of Conduct](#) besteedt aandacht aan gezondheid en veiligheid alsook aan mensenrechten. Op basis van een interne risicobeoordeling inzake bedrijfs-, sociale en milieurisico's wordt aan bepaalde leveranciers gevraagd om deze code formeel via ondertekening goed te keuren en na te leven, terwijl de principes van deze code aan andere leveranciers wordt aanbevolen.

Zoals duidelijk vermeld in de code, wil WDP verdere stappen zetten met zijn leveranciers door middel van samenwerking, dialoog en ondersteuning om de naleving van de principes te garanderen. Daarom onderhoudt WDP een zeer nauw contact met de leveranciers terwijl zij hun diensten uitvoeren (al dan niet op de bouwplaats). Wij houden onder meer toezicht op de leveranciers via de bezoeken van onze projectmanagers ter plaatse tijdens de bouw van een projectontwikkeling. De thema's gezondheid, veiligheid en naleving van de code worden eveneens opgevolgd tijdens de werfvergaderingen van een project. Het WDP Grievance Mechanism biedt medewerkers, klanten, leveranciers en alle stakeholders de mogelijkheid om bezorgdheden of inbreuken op de werkvloer formeel te melden. Als cruciale schakel binnen de supplychain, is respect voor de mensenrechten in eigen activiteiten of door leveranciers en klanten van primordiaal belang. WDP streeft naar een nulblootstelling aan mensenrechtenrisico's en heeft zijn engagement formeel gereflecteerd in de [Human Rights Policy](#). Deze risico's worden opgespoord via een degelijke due diligence die is ingebed in het WDP-risicobeheerbeleid.

GOVERNANCE INFORMATIE

In de upstream van onze activiteiten, zijn we waakzaam in onze materiaalkeuze. Daar speelt opnieuw het respect voor mensenrechten en gezondheid, alsook de mogelijke negatieve impact die bepaalde materialen hebben op ecosystemen of biodiversiteit. In de designfase van een project dient te worden gekozen voor duurzame materialen, zowel voor wat betreft de manier waarop ze tot stand komen, hoe ze worden getransporteerd, als de impact van hun productie op watergebruik, uitstoot of mogelijke verontreiniging. Deze materialen dienen zo efficiënt mogelijk te worden geïmplementeerd, met oog voor hun duurzaamheid en recyclagemogelijkheden. De maatregelen die vervat zitten in de Supplier Code of Conduct, de Human Rights Policy en het Climate Action Plan dienen te worden gerespecteerd door alle stakeholders.

Preventie en opsporing van corruptie of omkoping G1-3

WDP's [Anti-bribery and corruption policy](#) benadrukt WDP's inzet voor hoge bedrijfsnormen en de zero-tolerance benadering van frauduleuze activiteiten of corrupt gedrag. Het geeft richtlijnen voor het opsporen van corruptie en omkoping en schetst duidelijke procedures voor het aanpakken van incidenten, inclusief een specifieke klachten-procedure (#SpeakUp) die ervoor zorgt dat een juiste beoordeling wordt uitgevoerd met de nodige discretie en vertrouwelijkheid.

In lijn met de hiervoor beschreven klachtenbeheerprocedure kunnen onregelmatigheden worden gemeld aan de compliance officer en/of aan de voorzitter van de Raad van Bestuur, via een specifiek formulier beschikbaar op de WDP website, op WDPConnect! of in persoon. Na onderzoek van de melding bezorgt de klachtenbehandelaar een advies aan de Raad van Bestuur, dan wel aan het Auditcomité of het Benoemingscomité met een conclusie rond de gegrondheid van de melding. Van daaruit worden de verdere acties uitgestippeld in lijn met de klachtenbeheerprocedure.

Intern wordt deze policy gecommuniceerd tijdens de onboarding procedure en via de HR Hub. Extern worden ze gedeeld via de Supplier Code of Conduct die door kritieke leveranciers wordt ondertekend, terwijl standaardleveranciers er kennis van nemen via hun contract met WDP.

Doelen & Maatstaven G1-4

In 2024 waren er geen veroordelingen voor inbreuken op wetgeving tegen corruptie en omkoping. Bijgevolg zijn er ook geen bedragen van geldboeten voor dergelijke inbreuken noch meldingen van maatregelen in dat kader te melden.

Verder kunnen we melden dat er in 2024 geen inbreuken zijn op WDP-policies, het mededingingsrecht, insider trading, data-regelgeving noch meldingen inzake discriminatie of intimidatie.

We ontvingen geen meldingen in het kader van de klachtenbeheerprocedure.

Onze ambitie voor 2025 is uiteraard om geen inbreuken te hebben op WDP-policies, noch inbreuken of veroordelingen inzake mededingingsrecht of insider trading, noch data-inbreuken, noch meldingen inzake discriminatie of intimidatie.

0	Inbreuken op WDP-policies	AMBITIE 2025
0	Inbreuken of veroordelingen inzake mededingingsrecht	AMBITIE 2025
0	Inbreuken of veroordelingen inzake insider trading	AMBITIE 2025
0	Data-inbreuken	AMBITIE 2025
0	Meldingen inzake discriminatie of intimidatie	AMBITIE 2025

GOVERNANCE INFORMATIE

EPRA bestuurlijke prestatie-indicatoren

EPRA	Indicator	Perimeter	GRI	ESRS	Eenheid en beschrijving	WDP corporate offices		Beperkte assurance
						2023	2024	
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Raad van Bestuur	102-22	GOV-1	Samenstelling	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	Zie 6. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Gov-Selec	Process of nominating and selecting the highest governance body	Raad van Bestuur	102-24		Beschrijving procedure inzake benoeming en selectie	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	Zie 6. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Gov-Col	Process of managing conflicts of interest	Raad van Bestuur	102-25		Beschrijving procedure inzake belangenconflicten	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten	Zie 6. Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten	✓

GOVERNANCE INFORMATIE

TCFD

De Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) heeft in 2017 een raamwerk opgezet om investeerders en andere belanghebbenden te voorzien van voor de besluitvorming bruikbare informatie over klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten die relevant zijn voor iemands bedrijf. De TCFD heeft zijn aanbevelingen gestructureerd rond vier thematische gebieden die de kernelementen vertegenwoordigen van hoe organisaties opereren: governance, strategie, risicobeheer en metrics & targets.

In het WDP [Climate Action Plan](#) stelden we onszelf als duidelijke target om de aanbevelingen van de TCFD te implementeren tegen 2024. Met de komst van de Corporate Sustainability Reporting Directive en de integratie van de aanbeveling van TCFD in deze regelgeving, hebben we besloten om deze target mee op te nemen in de track binnen WDP die onze rapportering in lijn zal brengen met CSRD. In afwachting daarvan rapporteren we verder volgens de aanbevelingen van TCFD.

Bij de start van deze rapportering in 2021 lag de focus op de thema's governance, risicobeheer en metrics & targets. Wat strategie betreft, hebben we een eerste identificatie en analyse uitgevoerd van de klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten waarmee WDP op korte, middellange en lange termijn wordt geconfronteerd, evenals van de impact van dergelijke risico's op onze activiteiten. In de komende jaren zullen we dit themagebied verder ontwikkelen door de resilience van onze strategieën verder te toetsen op basis van verschillende klimaatgerelateerde scenario's en om de impact van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op onze activiteiten, strategie en financiële planning verder te beschrijven en te kwantificeren.

Governance

We verwijzen naar:

- hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring - Algemene Informatie* voor verdere duiding bij het beslissingsproces
- [WDP's Climate Action Plan](#)
- hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring* voor het remuneratiebeleid van WDP
- [WDP's Enterprise Risk Management Policy](#)

Beschrijving van het toezicht van de Raad van Bestuur op klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

In 2022, samen met de bekendmaking van ons Climate Action Plan, heeft de Raad van Bestuur met het oog op een meer toekomstbestendige benadering van ESG ervoor gekozen een dedicated ESG-comité in haar schoot op te richten. Gezien de huidige relevantie van duurzaamheid in de Europese vastgoedwereld is er gekozen om de voltallige Raad van Bestuur te laten zetelen in het ESG-comité. De voorzitter van het ESG-comité, Rik Vandenberghe, vormt in eerste lijn de verbinding met het ESG-team binnen WDP.

De Raad van Bestuur heeft het klimaat als een opportuniteit en zelfs als een driver beschouwd in WDP's groeiplan 2022-25 (Energy as a service), alsook in het groeiplan #BLEND 2024-27. Bovendien is er ook in het remuneratiebeleid, dat volledig inhaakt op voormelde groeiplannen, voor de leden van het Uitvoerend comité en bij uitbreiding voor #TeamWDP een duidelijke link gelegd met ESG met zeer concrete doelstellingen op korte en lange termijn die verband houden met het klimaat (net-zero targets).

De Raad van Bestuur ontvangt op regelmatige basis (minstens twee keer per jaar) een update over het ESG-beleid waarin de meest relevante duurzaamheidsthema's aan bod komen, en die de basis vormt voor een discussie over (klimaatgerelateerde) risico's en opportuniteiten inzake duurzaamheid. De rapportage wordt gecombineerd met de rapportering rond het risicobeheerbeleid en omvat een dashboard dat de vooruitgang toont op de verschillende tracks die in de Vennootschap zijn ingebed om de ESG-doelstellingen te bereiken.

Beschrijving van de rol van het management bij de beoordeling en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

In eerste instantie ligt de verantwoordelijkheid voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten bij de Head of Energy & Sustainability. Minstens op kwartaalbasis wordt een risicobeoordeling uitgevoerd binnen de verschillende departementen van WDP en dus ook met betrekking tot klimaatgerelateerde risico's. De Head of Energy & Sustainability kan naast de input van zijn team ook steunen op de risk manager, de risk ambassadors en het ESG-team.

GOVERNANCE INFORMATIE

WDP heeft ESG al een aantal jaren in de hele organisatie verankerd. Het is de rol van het ESG-team om de alignering van en de nodige interactie tussen de environmental, social en governance tracks binnen WDP te garanderen. De Head of Energy & Sustainability heeft ownership over het environmental luik, de Head of HR over het sociale luik en de General Counsel over governance. De Head of External communication neemt de lead in het rapporteringsluik. Specifiek voor het environmental luik ligt de nadruk op de evaluatie en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten, de opvolging van de doelstellingen in ons Climate Action Plan, de evaluatie van de prestaties op die doelstellingen en de communicatie naar interne en externe belanghebbenden.

In ons risicobeheerbeleid is een rapporteringsproces ingebed via hetwelk risico's worden beoordeeld met behulp van onze risicobeoordelingstoel en die via een risico dashboard aan het Uitvoerend comité worden gerapporteerd. Na de evaluatie van de voorgestelde risicostrategie door het Uitvoerend comité zal het Energy & Sustainability team samen met andere relevante teams binnen WDP instaan voor de operationele uitvoering van die strategie en voor de verdere opvolging van het risico.

Risk Management

We verwijzen naar:

- hoofdstuk 7. *Risicofactoren* voor een overzicht van de belangrijkste risico's van WDP
- hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring* voor meer toelichting bij het risico-beheerbeleid van WDP
- [WDP's Enterprise Risk Management Policy](#) voor meer informatie omtrent het risicobeoordelingsproces in WDP
- WDP's [Climate Action Plan](#)

Beschrijving van de processen van WDP voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's

Risico's in verband met klimaatverandering worden geïdentificeerd en beoordeeld binnen ons algemeen risicobeheerbeleid. Die identificatie maakt deel uit van een continu proces waarin het Energy & Sustainability team een cruciale rol speelt met de steun van het ESG-team en de risk ambassadors.

Klimaatverandering, zowel transitieel als fysiek, worden beschouwd als een toenemend risico voor de activiteiten van WDP. Zoals toegelicht, beschouwen wij het risico van klimaattransitie als één van de belangrijkste risico's voor WDP (i.e. zowel een specifiek als materieel risico).

Beschrijving van de processen van WDP voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's

De verantwoordelijkheid voor en het beheer van klimaatgerelateerde risico's is toegewezen aan de Head of Energy & Sustainability en haar team, dat zal zorgen voor de operationele uitvoering van risicoresponsplannen, de risicostrategie, en voor de verdere monitoring van het risico.

Voor de acties uitgezet rond het beheer van klimaatgerelateerde risico's verwijzen we naar het Climate Action Plan waar per track (Decarb+, Green, Energy) concrete acties vooropgesteld worden met het oog op het behalen van onze targets. Hier is de inbreng van projectmanagers, property managers, sustainability engineers en externe adviseurs essentieel.

Beschrijving van hoe de processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algemene risicobeheer van WDP

De risico's met betrekking tot klimaatverandering maken integraal deel uit van ons risicobeheerbeleid en zijn onderworpen aan hetzelfde systeem voor identificatie, controle en toezicht.

GOVERNANCE INFORMATIE

Strategie

Als vastgoedonderneming zijn onze activiteiten blootgesteld aan zowel fysieke als transitionele risico's en opportuniteiten op het gebied van klimaatverandering.

Risico van klimaattransitie

Beschrijving	Overall ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarme economie. WDP houdt hierbij onder meer rekening met de verplichtingen en komende wijzigingen voortvloeiend uit de EU Green Deal gaande van de EU Taxonomy, de EU-richtlijn betreffende duurzaamheidsrapportage door ondernemingen (CSRD), de EU-richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) en het EU Emission Trading System.	Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen, hetgeen een negatieve impact kan hebben op de inkomsten van de Vennootschap. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken. De aanscherping van het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving kan verschuivingen veroorzaken in de hele waardeketen van de Vennootschap, gaande van de eisen van investeerders tot die van klanten, aangezien het beschikbare kapitaal en de inkomsten erdoor kunnen dalen.
Hoe beperkt WDP dit risico?	Dit risico beschouwen we als één van de belangrijkste risico's waaraan WDP blootgesteld is en wordt beschreven – zowel wat betreft de specificiteit en materialiteit (financiële impact) ervan als wat betreft onze huidige risicobeperkende maatregelen – in hoofdstuk 7. <i>Risicofactoren</i> .	

Fysieke klimaatgerelateerde risico's

Beschrijving	Als langetermijn eigenaar van vastgoed moeten wij ervoor zorgen dat onze gebouwen bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden (overstromingen of droogte, stijging van de zeespiegel, extreme wind, orkanen, etc.) aangezien dergelijke gebeurtenissen kunnen leiden tot plaatselijke sluitingen, schade aan de activa en herstellingskosten. Activa die zich op risicolocaties bevinden, kunnen worden onderworpen aan hogere verzekeringspremies en hogere onderhouds- en investeringskosten om de bestendigheid van de activa te vergroten.	Daarnaast moet rekening worden gehouden met de veranderingen in weerpatronen die gepaard gaan met stijgende gemiddelde temperaturen, wat kan resulteren in hogere operationele kosten (hogere koelbehoeften, meer slijtage van het gebouw, hogere terugkerende operationele kosten en mogelijke devaluatie van eigendom).
Hoe beperkt WDP dit risico?	De strategie van WDP om activa van hoge kwaliteit op de beste locaties te ontwikkelen en erin te investeren, past perfect bij onze doelstelling om een resiliënt portefeuille te ontwikkelen. We houden vandaag in ons ontwikkelingsproces reeds rekening met bepaalde aspecten van klimaatverandering.	Zo zijn alle (wettelijk verplichte) maatregelen met betrekking tot het risico van overstromingen in Nederland (waar 50% van de activa van WDP zich momenteel bevinden) ingebed in het bouw- en onderhoudsproces.

Klimaatgerelateerde opportuniteiten

Beschrijving	WDP beschouwt het klimaat als een opportuniteit bij de uitwerking van haar groeiplan 2024-2027#BLEND.	Hierbij focust WDP op de energietransitie waarin de Vennootschap een belangrijke rol wenst te spelen door middel van zijn warehouses die als gedecentraliseerde energiecentrales van de toekomst kunnen fungeren.
Hoe incorporeert WDP deze opportuniteit in zijn strategie?	M.A.D.E. for FUTURE We verwijzen naar WDP's Climate Action Plan, alsook naar hoofdstuk 4. <i>Performance en trends</i> .	

Metrics & Targets

- We verwijzen naar:
- WDP's [Climate Action Plan](#)
 - hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring* voor het remuneratiebeleid van WDP
 - hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring - Rapportage volgens erkende standaarden* voor de 2023 en 2024 metrics (sBPR en GHG-protocol)

Bekendmaking van de metrics die WDP gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen in overeenstemming met zijn strategie en risicobeheerproces

Klimaatverandering en -mitigatie	% green certified assets (as % portfolio value)	Zie blz. 177
Brownfieldontwikkelingen in uitvoering	m²	Zie blz. 50
Energie	% elektriciteitsverbruik van hernieuwbare energiebronnen	Zie blz. 173
	Energie-intensiteit vastgoedportefeuille per m²	Zie blz. 189
Productie hernieuwbare energie	Totaal geproduceerde zonne-energie MWh	Zie blz. 173
GHG	GHG-intensiteit vastgoedportefeuille per m²	Zie blz. 177
	GHG-intensiteit WDP corporate offices per m²	Zie blz. 177
Water	Water-intensiteit gebouwen per m²	Zie blz. 191

Bekendmaking van scope 1, scope 2 en scope 3 GHG-emissies in lijn met het Greenhouse Gas Protocol

Zie hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring - Rapportage volgens erkende standaarden*.

Beschrijving van de doelstellingen die WDP hanteert voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten en de prestaties ten opzichte van de doelstellingen

Voor de doelstellingen verwijzen we naar het [Climate Action Plan](#).

GRI

WDP heeft de informatie die in deze GRI-inhoudsopgave wordt weergegeven voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024, gerapporteerd **onder verwijzing naar** de GRI-normen.

GRI 1: Foundation 2021

GRI-standaard	Verklaring	Locatie
GRI 2: Algemene verklaringen 2021	2-1	Gegevens van de organisatie
	2-2	Entiteiten die in de duurzaamheidsverslaggeving van de organisatie zijn opgenomen
	2-3	Verslagperiode, frequentie en contactpunt
	2-4	Herformulering van informatie
	2-5	Externe verificatie
	2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties
	2-7	Werknemers
	2-8	Medewerkers die geen werknemer zijn
	2-9	Structuur en samenstelling van het bestuur
	2-10	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan

GRI-standaard	Verklaring	Locatie
2-11	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	105-107, 111
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op impactbeheer	105-118 Corporate Governance Charter
2-13	Delegatie van verantwoordelijkheid voor impactbeheer	105-113, 166 Corporate Governance Charter Delegation matrix
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij duurzaamheidsverslaggeving	166
2-15	Belangenconflicten	129-132
2-16	Communicatie van kritieke bezorgdheden	203-205 Grievance mechanism 0 inbreuken gemeld
2-17	Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	105-113, 117-118
2-18	Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan	110-111 Corporate Governance Charter
2-19	Remuneratiebeleid	119-128 Corporate Governance Charter
2-20	Procedure voor bepalen van remuneratie	119-120 Corporate Governance Charter
2-21	Jaarlijkse totale compensatieratio	121

GRI

GRI-standaard	Verklaring	Locatie
	2-22 Toelichting bij de strategie inzake duurzame ontwikkeling	Verklaring door de Raad van Bestuur en de CEO inzake duurzaamheid
	2-23 Beleidsverbintenissen	WDP policies
	2-24 Toepassing van beleidsverbintenissen	WDP policies
	2-25 Procedures om negatieve gevolgen te verhelpen	Supplier Code of Conduct Human Rights Policy Grievance mechanism
	2-26 Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden	Grievance mechanism
	2-27 Naleving van wetten en regelgeving	205 Grievance mechanism 0 inbreuken gemeld
	2-28 Lidmaatschap van verenigingen	Lidmaatschappen bij associaties en verenigingen
	2-29 Visie op stakeholder enagement	162-164
	2-30 Collectieve arbeidsovereenkomsten	Onze inzet voor gelijkheid
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-1 Procedure voor het bepalen van materiële onderwerpen	158-161
	3-2 Lijst van materiële onderwerpen	161

Materiële duurzaamheidsthema's

GRI-standaard	Verklaring	Locatie
Corporate governance & bedrijfsethiek		
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	202-206 Dealing Code
GRI 205: anticorruptie 2016	205-1 Activiteiten beoordeeld op corruptierisico's	Anti-bribery and corruption policy
	205-2 Communicatie en opleiding over anticorruptiebeleid en -procedures	Anti-bribery and corruption policy
	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en getroffen maatregelen	0 inbreuken gemeld
GRI 415: overheidsbeleid 2016	415-1 Politieke bijdragen	Lidmaatschappen bij associaties en verenigingen
Energie-efficiëntie		
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	168-195
GRI 302: energie 2016	302-1 Energieverbruik in de organisatie	184
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	187-190
	302-3 Energie-intensiteit	184, 189
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	178-192
	302-5 Vermindering van vereiste energie voor producten en diensten	177-192
TCFD	Energy	210

GRI

GRI-standaard	Verklaring		Locatie
GHG-emissies			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	168-195
GRI 305: emissies 2016	305-1	Directe broeikasgasemissies (Scope 1)	184-185
	305-2	Indirecte broeikasgasemissies door energie (Scope 2)	184-185
	305-3	Andere indirecte broeikasgasemissies (Scope 3)	189-190
	305-4	Intensiteit van de broeikasgasemissies	184-185, 189-190
	305-5	Vermindering van broeikasgasemissies	177, 193
TCFD		Klimaatverandering en -mitigatie	210
		Productie hernieuwbare energie	210
		GHG	210
Landgebruik			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	168-195
TCFD		Brownfieldontwikkelingen in uitvoering	174

MATERIËLE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S VS. EPRA SBPR EN GRI

Materiële duurzaamheidsthema's	EPRA-indicator	GRI/CRESO-standaard verklaring	Perimeter binnen de organisatie	Perimeter buiten de organisatie
Corporate governance & bedrijfsethiek	–	205-1 Activiteiten beoordeeld op corruptierisico's	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
	–	205-2 Communicatie en opleiding over anticorruptiebeleid en -procedures	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
	–	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en getroffen maatregelen	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
	–	415-1 Politieke bijdragen	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
Energie-efficiëntie	Cert-Tot	CRE8	WDP Groep ¹	Klanten
	Elec-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Elec-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Elec-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Elec-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Heat-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Heat-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Heat-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Heat-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	DH&C-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	DH&C-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	DH&C-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	DH&C-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Fuels-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Fuels-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Fuels-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Fuels-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Energy-Int	302-3 Energie-intensiteit	WDP Groep ¹	Klanten
	Energy-Int	CRE1	WDP Groep ¹	Klanten
	–	302-4 Vermindering van het energieverbruik	WDP Groep ¹	Klanten
	–	302-5 Vermindering van vereiste energie voor producten en diensten	WDP Groep ¹	Klanten

¹ Zie ook 6. Corporate Governance Verklaring – Groepsstructuur.

MATERIËLE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S VS. EPRA SBPR EN GRI

215

Materiële duurzaamheidsthema's	EPRA-indicator	GRI/CRESO-standaard verklaring	Perimeter binnen de organisatie	Perimeter buiten de organisatie
Broeikasgasemissies	GHG-Dir-Abs	305-1 Directe broeikasgasemissies (Scope 1)	WDP Groep ¹	–
	GHG- Indir-Abs	305-2 Indirecte broeikasgasemissies door energie (Scope 2)	WDP Groep ¹	–
	–	305-3 Andere indirecte broeikasgasemissies (Scope 3)	–	Klanten
	GHG-Int	305-4 Intensiteit van de broeikasgasemissies	WDP Groep ¹	Klanten
	GHG-Int	CRE3	WDP Groep ¹	Klanten
	–	305-5 Vermindering van broeikasgasemissies	WDP Groep ¹	Klanten
Aanpassing aan klimaatverandering	Cert-Tot	CRE8	WDP Groep ¹	Klanten
	Energy-Int	302-3 Energie-intensiteit	WDP Groep ¹	Klanten
	Energy-Int	CRE1	WDP Groep ¹	Klanten
	–	302-4 Vermindering van het energieverbruik	WDP Groep ¹	Klanten
	GHG-Int	305-4 Intensiteit van de broeikasgasemissies	WDP Groep ¹	Klanten
	GHG-Int	CRE3	WDP Groep ¹	Klanten
Grondgebruik	–	–	–	–

¹ Zie ook 6. Corporate Governance Verklaring – Groepsstructuur.

A portrait of a middle-aged man with light brown hair, wearing a dark blue pinstripe suit jacket over a light pink shirt. He is holding a black microphone with a white foam cover that has the WDR logo (a stylized orange and grey mountain) and the letters 'WDR' in black. He is looking slightly to his right and appears to be speaking. The background is out of focus, showing some structural elements of a building.

[illegible]

INHOUDSTAFEL

1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2024	218	XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	258
Resultatenrekening	218	XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	258
Staat van het globaal resultaat	220	XIX. Kapitaal	259
Componenten van het nettoresultaat	220	XX. Staat van de schulden	261
Balans – Activa	221	XXI. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	262
Balans – Passiva	221	XXII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	262
Kasstroomoverzicht	222	XXIII. Transacties met verbonden partijen	263
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2024	223	XXIV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	263
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2023	224	XXV. Financiële betrekkingen met derden	264
2. Toelichtingen	225	XXVI. Klimaattransitie	265
I. Algemene informatie over de Vennootschap	225	XXVII. Feiten na balansdatum	265
II. Voorstellingsbasis	225	3. Verkorte versie van statutaire financiële staten over boekjaar 2024	266
III. Materiële waarderingsregels	226	Resultatenrekening	266
IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	231	Staat van het globaal resultaat	268
V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat	232	Componenten van het nettoresultaat	268
VI. Gesegmenteerde informatie – Activa	235	Balans	269
VII. Gegevens over de dochterondernemingen	236	Statutaire resultaatverwerking	270
VIII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten	237	Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014	271
IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	238	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	272
X. Financieel resultaat	238	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2024	273
XI. Belastingen	239	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2023	275
XII. Vastgoedbeleggingen	240		
XIII. Andere materiële vaste activa	247		
XIV. Financiële instrumenten	251		
XV. Activa bestemd voor verkoop	256		
XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	257		

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2024

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	FY 2024	FY 2023
I. Huurinkomsten		398.183	337.082
Huur	VIII	387.183	336.923
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		11.000	159
III. Met verhuur verbonden kosten		213	-306
Te betalen huur op gehuurde activa		606	662
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-1.632	-2.071
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	1.239	1.103
Nettohuurresultaat	V	398.396	336.776
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		40.179	40.967
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		23.955	25.783
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		16.224	15.184
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-47.799	-46.233
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-24.180	-25.953
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-23.618	-20.279
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		26.742	25.891
Beheersvergoeding van het onroerend goed		1.517	1.397
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		2.394	438
Opbrengsten van zonne-energie	XIII	22.830	24.056
Vastgoedresultaat	V	417.519	357.402

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	FY 2024	FY 2023
IX. Technische kosten		-10.738	-9.414
Recurrente technische kosten		-10.867	-9.379
- Herstellingen		-8.645	-7.076
- Verzekeringspremies		-2.222	-2.304
Niet-recurrente technische kosten		129	-34
- Schadegevallen		129	-34
X. Commerciële kosten		-1.614	-1.918
Makelaarscommissies		-353	-349
Publiciteit		-687	-1.086
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-574	-483
XII. Beheerskosten vastgoed		-6.351	-4.242
Externe beheersvergoedingen		-2.128	-391
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-4.222	-3.851
Vastgoedkosten	V	-18.703	-15.573
Operationeel vastgoedresultaat	V	398.816	341.829
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap		-22.230	-18.795
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)		-10.553	-15.566
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	V	366.032	307.467
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	IX	717	1.253
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		11.139	28.396
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-10.422	-27.143
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	151.138	-222.537
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		282.555	223.040
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-131.417	-445.577
Operationeel resultaat	V	517.887	86.184

Resultatenrekening vervolg

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2024	FY 2023
XX. Financiële inkomsten		893	1.142
Geïnde intresten en dividenden		633	944
Andere financiële inkomsten		260	198
XXI. Netto-intrestkosten		-38.620	-39.624
Intrestlasten op leningen		-49.395	-67.024
Geactiveerde intercalaire intresten		11.871	6.616
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	-30
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		9.743	30.615
Andere intrestkosten		-10.839	-9.801
XXII. Andere financiële kosten		-3.017	-2.916
Bankkosten en andere commissies		-113	-59
Andere financiële kosten		-2.905	-2.857
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	XIV	-23.667	-75.966
Financieel resultaat	X	-64.411	-117.364
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	19.415	-3.516
Resultaat vóór belastingen		472.891	-34.696
XXV. Vennootschapsbelasting		-23.342	60.634
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen	XI	-23.342	60.634
Nettoresultaat		449.549	25.938
Toerekenbaar aan:			
- Minderheidsbelangen		14.050	3.639
- Aandeelhouders van de Groep		435.499	22.299

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
I. Nettoresultaat	449.549	25.938
II. Andere elementen van het globaal resultaat	-20.566	-26.120
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-20.566	-26.120
Herwaardering van zonnepanelen	-1.778	-5.494
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-48	268
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-18.741	-20.893
Globaal resultaat	428.983	-182
Toerekenbaar aan:		
- Minderheidsbelangen	14.031	3.071
- Aandeelhouders van de Groep	414.952	-3.253

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
EPRA-winst	333.677	289.028
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	140.323	-175.480
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-27.522	-76.003
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-10.979	-15.246
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	435.499	22.299

in euro (per aandeel) ²	FY 2024	FY 2023
EPRA-winst	1,50	1,40
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	0,63	-0,85
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,12	-0,37
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,05	-0,07
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,96	0,11

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	FY 2024	FY 2023
EPRA-winst	1,50	1,40
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	0,63	-0,85
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,12	-0,37
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,05	-0,07
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,96	0,11

¹ Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	31.12.2024	31.12.2023
Vaste activa		8.124.502	6.998.688
B. Immateriële vaste activa		1.599	1.198
C. Vastgoedbeleggingen	XII	7.513.487	6.439.464
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		7.112.354	6.100.304
Projectontwikkelingen		193.267	150.120
Andere: grondreserve		207.867	189.040
D. Andere materiële vaste activa	XIII	180.962	166.037
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		6.760	6.859
Andere: zonnepanelen		174.202	159.177
E. Financiële vaste activa	XIV	70.150	86.476
Activa aan reële waarde via resultaat		65.368	79.731
Toege laten afdekkingsinstrumenten		65.368	79.731
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs		4.782	6.745
Andere		4.782	6.745
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	XIV	563	1.764
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	357.741	303.750
Vlottende activa		78.709	73.598
A. Activa bestemd voor verkoop	XV	0	0
Vastgoedbeleggingen		0	0
D. Handelsvorderingen	XIV, XVI	27.722	23.848
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVIII	26.402	22.807
Belastingvorderingen		14.218	6.135
Andere vlottende activa		12.185	16.672
F. Kas en kasequivalenten	XIV	10.374	13.029
G. Overlopende rekeningen	XIV	14.211	13.914
Totaal activa		8.203.210	7.072.286

Balans – Passiva

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen		4.837.559	4.520.571
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		4.745.912	4.442.924
A. Kapitaal	XIX	233.356	226.860
Geplaatst kapitaal		258.397	251.408
Kosten kapitaalverhoging		-25.041	-24.547
B. Uitgiftepremies		2.159.254	2.023.908
C. Reserves		1.917.802	2.169.857
D. Nettoresultaat van het boekjaar		435.499	22.299
II. Minderheidsbelangen		91.647	77.647
Verplichtingen		3.365.652	2.551.715
I. Langlopende verplichtingen		3.146.390	2.355.056
A. Voorzieningen		236	160
Andere		236	160
B. Langlopende financiële schulden	XIV, XX	2.990.736	2.232.638
Kredietinstellingen		2.181.955	1.423.916
Andere		808.781	808.722
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	79.020	69.698
Indekkingsinstrumenten		8.500	5.533
Andere langlopende financiële verplichtingen	XXI	70.520	64.166
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		9.068	6.611
E. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		67.330	45.948
II. Kortlopende verplichtingen		219.262	196.659
B. Kortlopende financiële schulden	XIV, XX	73.016	84.038
Kredietinstellingen		72.739	83.765
Andere		277	273
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	XIV	189	189
Toege laten afdekkingsinstrumenten		0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	XXI	189	189
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	XIV	91.792	57.643
Exit taks		0	0
Andere		91.792	57.643
Leveranciers		79.924	42.695
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		11.868	14.948
E. Andere kortlopende verplichtingen		10.363	5.713
Overige		10.363	5.713
F. Overlopende rekeningen	XIV	43.902	49.077
Totaal passiva		8.203.210	7.072.286

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2024	FY 2023
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		13.029	8.040
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		356.120	286.948
Nettoresultaat		449.549	25.938
Belastingen ¹	XI	23.342	-60.634
Netto-intrestkosten	X	38.620	39.624
Financiële inkomsten	X	-893	-1.142
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	IX	-717	-1.253
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde intresten		509.900	2.533
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	23.667	75.966
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-151.138	222.537
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa		11.918	17.441
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	-19.415	3.516
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-8.346	-3.547
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-143.313	315.913
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal		-10.468	-31.498

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2024	FY 2023
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten		-776.892	-334.087
Investeringsactiviteiten		-744.284	-343.572
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen		-656.934	-319.153
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen		-58.083	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-29.267	-24.419
Verkoop		11.139	27.112
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		11.139	27.112
Investeringsactiviteiten van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		-43.747	-17.627
Investeringsactiviteiten van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIII	-53.147	-25.180
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIII	9.400	7.553
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten		418.116	52.129
Opname van leningen	XX	686.110	611.412
Terugbetaling van leningen	XX	-79.442	-691.424
Betaalde dividenden²		-143.255	-127.496
Kapitaalverhoging		0	294.539
Betaalde intresten		-49.517	-37.973
Ontvangen dividenden		4.220	3.071
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten		-2.655	4.989
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans		10.374	13.029

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

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

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2024

	01.01.2024	Toewijzing resultaat boekjaar 2023						Componenten van het totaalresultaat		Andere					31.12.2024
in euros (x 1,000)		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Impact van pre-hedging instrumenten	Overige	
A. Kapitaal	226.860	0	0	0	0	0	0	0	0	1.747	4.749	0	0	-1	233.356
Geplaatst kapitaal	251.408									1.990	5.000			-1	258.397
Kosten kapitaalverhoging	-24.547									-243	-251				-25.041
B. Uitgiftepremies	2.023.908	0	0	0	0	0	0	0	0	37.710	97.636	0	0	0	2.159.254
C. Reserves	2.169.857	22.299	0	0	0	0	0	0	-1.758	0	-245.766	0	-18.741	-8.089	1.917.802
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.549.065		-197.577				122					5.134			1.356.743
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	239.002			17.104	-3.612										252.493
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	162.196					-81.179									81.017
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	101.211												-18.741		82.471
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184														-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-16.771													-7.867	-24.638
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634														-634
Andere reserves	53.036						5.213		-1.758						56.491
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	82.936	22.299	197.577	-17.104	3.612	81.179	-5.335				-245.766	-5.134		-222	114.044
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.299	-22.299	0	0	0	0	0	435.499	0	0	0	0	0	0	435.499
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.442.924	0	0	0	0	0	0	435.499	-1.758	39.457	-143.381	0	-18.741	-8.090	4.745.912
Minderheidsbelangen	77.647							14.050	-19					-31	91.647
Totaal eigen vermogen	4.520.571	0	0	0	0	0	0	449.549	-1.778	39.457	-143.381	0	-18.741	-8.121	4.837.559

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2023

	01.01.2023	Toewijzing resultaat boekjaar 2022						Componenten van het totaalresultaat		Andere					31.12.2023
in euros (x 1,000)		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Impact van pre-hedging instrumenten	Overige	
A. Kapitaal	215.006	0	0	0	0	0	0	0	0	8.649	3.206	0	0	0	226.860
Geplaatst kapitaal	233.703									14.110	3.595				251.408
Kosten kapitaalverhoging	-18.696									-5.461	-389				-24.547
B. Uitgiftepremies	1.660.132	0	0	0	0	0	0	0	0	290.497	73.279	0	0	0	2.023.908
C. Reserves	2.046.525	351.711	0	0	0	0	0	0	-4.927	0	-203.980	0	-20.893	1.419	2.169.857
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.734.431		-196.854				19.348					-7.860			1.549.065
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	151.756			105.182	-3.375		-14.561								239.002
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-66.636					228.833								-1	162.196
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	122.103												-20.893	1	101.211
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184														-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-17.039													268	-16.771
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634														-634
Andere reserves	64.584						-8.171		-4.927					1.550	53.036
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	58.145	351.711	196.854	-105.182	3.375	-228.833	3.384				-203.980	7.860		-398	82.936
D. Nettoresultaat van het boekjaar	351.711	-351.711	0	0	0	0	0	22.299	0	0	0	0	0	0	22.299
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.273.375	0	0	0	0	0	0	22.299	-4.927	299.146	-127.496	0	-20.893	1.419	4.442.924
Minderheidsbelangen	74.576							3.639	-568						77.647
Totaal eigen vermogen	4.347.951	0	0	0	0	0	0	25.938	-5.494	299.146	-127.496	0	-20.893	1.419	4.520.571

¹ Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

2. TOELICHTINGEN

I. Algemene informatie over de Vennootschap

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

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2024 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 26 maart 2025.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en van toepassing op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2024.

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

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

De Nederlandse taalversie van het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporterings vereisten (European Single Electronic Format). Volgens de ESEF-vereisten zijn de primaire financiële overzichten gelabeld met XBRL-tags

en worden de toelichtingen bij de jaarrekening ook voorzien van een block tag. Het jaarverslag in de iXBRL-standaard kan geraadpleegd worden via www.wdp.eu en zie eveneens 10. Bijlagen.

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

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties is in 2024 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2025 en verder.

De standaarden zullen geen of slechts immateriële impact op de geconsolideerde jaarrekening hebben, behalve voor IFRS 18. WDP onderzoekt de impact hiervan.

- ◆ Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Classificatie en waardering van financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Jaarlijkse Verbeteringen – *Volume 11* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

III. Materiële waarderingsregels

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- controle over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- over de mogelijkheid beschikt haar controle over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de Groep integraal worden tot uiting gebracht. Intragroepstransacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van

toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Geassocieerde ondernemingen zijn die ondernemingen waarover is vastgelegd dat de Groep een significante invloed heeft.

Zoals gedefinieerd in IAS 28 *Investerings en joint ventures*, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, wordt nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille weergegeven.

Het resultaat op transacties met bovenstaande joint ventures wordt niet geëlimineerd ten belope van het aandeel van de WDP Groep, maar wordt volledig erkend in het resultaat (namelijk onder de rubriek *Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* en *Financieel resultaat*).

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer WDP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid, worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transacties. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst- en verliesrekening verwerkt na afstoting van een netto-investering.

Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers, behalve het vastgoed, dat wordt omgerekend tegen de historische koers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar.

De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

Vastgoedbeleggingen

Terreinen en gebouwen, aangehouden om (toekomstige) huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, worden opgenomen als vastgoedbeleggingen. Vastgoedbeleggingen worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen aankoopprijs, inclusief transactiekosten, financieringskosten (conform IAS 23) en direct toewijsbare uitgaven.

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van de invoeging van IFRS 16), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Na initiële opname, gebeurt de waardering van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met IAS 40 aan de reële waarde (fair value). Vanuit het standpunt van de verkoper, moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de transactiekosten. Deze transactiekosten die in mindering worden gebracht zijn afhankelijk van de geografische ligging van het vastgoed.

Dit impliceert dat de transactiekosten verwerkt worden via de resultatenrekening conform IAS 40. Volgens het GVV-KB moeten deze dan op het einde van het boekjaar in de daartoe bestemde reserves worden opgenomen.

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze fair value waardering is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten (inclusief een raming voor onvoorziene kosten) voor de volledige afwerking van het project.

De gerealiseerde winst/verliezen op de verkoop worden in resultatenrekening opgenomen onder de rubriek *Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen*. Het gerealiseerde resultaat wordt conform IAS 40 bepaald en dit is het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering. Dit gerealiseerd resultaat wordt erkend op het moment dat de notariële akte met betrekking tot de verkoop wordt verleden.

Andere materiële vaste activa

Zonnepanelen

Deze worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaar-

deerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindervingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op dertig jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site, wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost min de gecumuleerde afschrijvingen daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Lease-overeenkomst

WDP als lessee

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal 12 maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij *Vastgoedbeleggingen*. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

WDP als lessor

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal WDP, als lessor, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door WDP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultaten-

rekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee, zal door WDP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor WDP.

Het residueel recht gehouden door WDP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de lease-overeenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek *Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de resultatenrekening*.

Financiële instrumenten

Financiële activa

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum, wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is, en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 *Financiële instrumenten* op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

Financiële activa aan reële waarde via resultaat

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële activa aan reële waarde via eigen vermogen

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het eigen vermogen, als ze aangehouden worden voor hedge accounting. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via eigen vermogen worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het eigen vermogen opgenomen worden. Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het eigen vermogen indien ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI). Tot deze categorie behoren: kas en kasequivalenten, langetermijnvorderingen en handelsvorderingen. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maanden en geen significant risico van waardeverandering inhouden. De kasequivalenten die WDP aanhoudt bestaan uitsluitend uit bankdeposito's en worden bijgevolg volledig gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Voor WDP betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben. Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via eigen vermogen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via eigen vermogen als ze aangehouden worden voor hedge accounting. Financiële verplichtingen aan reële waarde via eigen vermogen worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het eigen vermogen opgenomen worden. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via eigen vermogen als ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden, leasing-schulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Herwaarderingen ten gevolge van variaties in de vreemde valuta van financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs in vreemde valuta, zijn een non-cash item en worden daarom beschouwd als onbeschikbaar.

Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de Groep, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot eigenvermogensinstrumenten worden hierna beschreven.

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten

in het kader van haar bedrijfsvoering. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

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

Opbrengsten

De huuropbrengsten bevatten huren en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen, wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huuropbrengsten en de andere inkomsten en kosten, worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in het resultaat van het boekjaar opgenomen.

De opbrengsten van de verkoop van groene stroom aan de huurder, de verkoop van de groene stroom aan de verhuurder en groene stroomcertificaten worden erkend op het moment dat de groene stroom wordt opgewekt.

Kosten

De met verhuur verbonden kosten, betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat opgenomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde en de te betalen huur op gehuurde activa.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten, betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

De *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*, omvatten de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders, alsook de andere inkomsten die niet vallen onder de huurinkomsten (waaronder de inkomsten uit investeringen in energie).

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van WDP. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

Kosten met betrekking tot uitgevoerde werken in de gebouwen, worden op verschillende manieren geboekt, afhankelijk van het type werken:

- ◆ onderhoud en herstellingen: kosten voor onderhoud en herstellingen, worden geboekt als vastgoedkosten van de boekhoudperiode, gezien deze de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en geen bijkomende functionaliteit verlenen of het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren;
- ◆ verbeterings- en renovatiewerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan het pand toe te voegen en die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De kosten van deze werken (materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en intresten gedurende de constructieperiode) worden gekapitaliseerd. Voorbeelden: installatie van een nieuw airconditioningsysteem, plaatsing van een nieuw dak, grondige renovatie van het geheel of een deel van het gebouw. De werken waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden voorafgaandelijk geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria.

Onder *Netto-intrestkosten* worden de netto-intresten van de toegelaten afdekkingsinstrumenten weergegeven. Ook in het kasstroomoverzicht worden deze netto getoond onder de rubriek *Betaalde intresten*.

Belastingen op het resultaat

Het statuut van GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden, wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

De belastingen op het resultaat van het boekjaar, omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen, tenzij hij betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

De exit taksen – de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is – komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden desgevallend opgenomen als verplichting.

In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen (belastingvorderingen) opgenomen voor alle belastbare (verrekenbare) tijdelijke verschillen. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- ◆ Bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen (zie toelichting *III. Materiële waarderingsregels*). In 2024 werd er geen materiële controle uitgeoefend op nieuwe investeringen.
- ◆ Bepalen of een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt een business is en bijgevolg bepalen bij de verwerving van de controle over een dergelijke entiteit, of de acquisitie wordt beschouwd als een IFRS 3 *Business combination*, is een significante beoordeling.

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV-reglementering (zie toelichting *VII. Vastgoedbeleggingen*).

V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

FY 2024

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Overige joint ventures ²
I. Huurinkomsten	108.676	168.634	12.086	4.051	104.736	0	398.183	5.228	3.424
III. Met verhuur verbonden kosten	279	792	-335	0	-524	0	213	0	5
Nettohuurresultaat	108.955	169.426	11.751	4.051	104.212	0	398.396	5.228	3.429
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.155	2.736	2.321	99	22.869	0	40.179	390	207
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.691	-7.745	-2.382	-99	-23.882	0	-47.799	-414	-216
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	10.210	12.105	178	57	4.191	0	26.742	391	731
Vastgoedresultaat	117.629	176.522	11.868	4.108	107.390	0	417.519	5.596	4.152
IX. Technische kosten	-2.787	-4.200	-222	-36	-3.493	0	-10.738	-73	223
X. Commerciële kosten	-980	-70	161	-54	-671	0	-1.614	-2	-2
XII. Beheerskosten vastgoed	-4.078	-296	63	-9	-2.031	0	-6.351	-21	-5
Vastgoedkosten	-7.845	-4.566	1	-100	-6.194	0	-18.703	-96	215
Operationeel vastgoedresultaat	109.784	171.957	11.870	4.009	101.196	0	398.816	5.500	4.367
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-22.230	-22.230	-299	-370
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.524	-3.896	0	0	-2.133	0	-10.553	-119	-626
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	105.260	168.060	11.870	4.009	99.063	-22.230	366.032	5.082	3.371
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	728	4	0	0	-15	0	717	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.263	51.643	44.119	-657	46.770	0	151.138	230	3.543
Operationeel resultaat	115.251	219.707	55.988	3.352	145.819	-22.230	517.887	5.312	6.914

1 De opbrengsten van investeringen in energie, bedroegen in 2024 22,830 miljoen euro en in 2023 24,056 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (7,308 miljoen euro), Nederland (12,072 miljoen euro), Frankrijk (0,001 miljoen euro) en Roemenië (3,448 miljoen euro). De joint-ventures WDP Luxemburg en WDP of Ghent Big Box genereerden in 2024 0,281 miljoen euro en 0,708 miljoen euro. Naast de opbrengsten van investeringen in energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/ -kosten deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

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

FY 2023

in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Overige joint ventures ²
I.	Huurinkomsten	103.069	149.954	7.706	3.614	72.740	0	337.082	4.435	1.331
III.	Met verhuur verbonden kosten	-278	586	-183	-15	-416	0	-306	0	16
Nettohuurresultaat		102.791	150.539	7.523	3.599	72.324	0	336.776	4.435	1.347
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.764	2.692	2.802	63	23.646	0	40.967	317	164
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.153	-7.292	-2.829	-56	-23.903	0	-46.233	-317	-164
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	14.544	10.322	140	66	819	0	25.891	319	1.326
Vastgoedresultaat		116.946	156.261	7.636	3.672	72.887	0	357.402	4.753	2.673
IX.	Technische kosten	-3.006	-4.603	-83	-68	-1.654	0	-9.414	-72	230
X.	Commerciële kosten	-1.726	99	34	-20	-305	0	-1.918	-8	-16
XII.	Beheerskosten vastgoed	-3.124	-666	57	-8	-501	0	-4.242	-9	0
Vastgoedkosten		-7.857	-5.169	8	-95	-2.460	0	-15.573	-89	214
Operationeel vastgoedresultaat		109.089	151.091	7.645	3.577	70.427	0	341.829	4.664	2.887
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-18.795	-18.795	-487	-357
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.718	-3.517	0	0	-7.331	0	-15.566	-125	-654
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)		104.371	147.575	7.644	3.576	63.096	-18.795	307.467	4.052	1.876
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.941	-7	3	0	3.197	0	1.253	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-62.258	-119.775	-12.996	-2.549	-24.959	0	-222.537	27	-8.013
Operationeel resultaat		40.172	27.793	-5.348	1.028	41.334	-18.795	86.184	4.079	-6.137

1 De opbrengsten van investeringen in energie, bedroegen in 2023 24,056 miljoen euro en in 2022 22,902 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (10,813 miljoen euro), Nederland (10,055 miljoen euro) en Roemenië (3,187 miljoen euro). De joint-ventures WDP Luxemburg en WDP of Ghent Big Box genereerden in 2023 0,274 miljoen euro en 1,354 miljoen euro. Naast de opbrengsten van de investeringen in energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/-kosten deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

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

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

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

VI. Gesegmenteerde informatie – Activa

31.12.2024

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	2.303.142	2.985.017	561.335	158.428	1.505.567	7.513.487	98.389	73.190
Bestaande gebouwen	2.182.483	2.904.929	553.949	158.428	1.312.566	7.112.354	98.380	70.763
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	94.158	43.411	3.293	0	52.406	193.267	9	2.426
Grondreserve	26.501	36.677	4.093	0	140.595	207.867	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	13
Andere materiële vaste activa	71.501	82.637	0	2	26.822	180.962	3.998	7.559
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	4.186	182	0	2	2.389	6.760	0	1.074
Andere: investeringen in energie	67.315	82.454	0	0	24.433	174.202	3.998	6.485

31.12.2023

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

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

	31.12.2024		31.12.2023
Naam	% Eigendom / Stemrecht	Consolidatiemethode	% Eigendom / Stemrecht
WDP NV	Moederonderneming		Moederonderneming
WDP France SARL	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Nederland N.V.	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Development NL N.V. ¹	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Services NL B.V. ²	100%	Volledige consolidatie	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA ³	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Invest NV ⁴	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Romania SRL ⁴	85%	Volledige consolidatie	85%
I Love Hungaria NV ⁵	50%	Vermogensmutatiemethode	50%
WDPort of Ghent Big Box NV ⁶	50%	Vermogensmutatiemethode	50%
Gosselin-WDP NV ⁷	29%	Vermogensmutatiemethode	29%
nanoGrid BV ⁸	25%+1	Vermogensmutatiemethode	25%+1
WDP Luxembourg SA ⁹	55%	Vermogensmutatiemethode	55%
WDP Deutschland GmbH ¹⁰	100%	Volledige consolidatie	100%
Catena AB ¹¹	10%	Vermogensmutatiemethode	10%
Expo Market Doraly SRL ¹²	85%	Volledige consolidatie	85%
WDP Deutschland Services GmbH ¹³	100%	Volledige consolidatie	100%

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

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

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

4 In het kader van de stroomlijning van de Groep en haar buitenlandse non-REIT participaties, werden de aandelen van WDP Romania SRL en WDP Luxemburg SA aangehouden door WDP NV op 22 december 2020 middels een kapitaalverhoging door inbreng in natura ingebracht in WDP Invest NV. WDP Invest treedt vanaf voorvermelde datum op als autonoom investerings- en financieringsvehikel van de internationale activiteiten van de Groep. Begin 2025 werd WDP Invest NV 100% eigenaar van WDP Romania SRL.

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

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

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

8 WDP nam in in het laatste kwartaal 2021 een 25%+1-participatie in de energy proptech company nanoGrid (opgericht door Joost Desmedt). Het geconsolideerd resultaat vóór belasting van nanoGrid BV bedraagt -0,02% van het geconsolideerd resultaat vóór belastingen van WDP NV. De geconsolideerde activa van nanoGrid BV bedraagt 0,03% van de geconsolideerde activa van WDP NV.

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

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

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

12 Eind maart 2024, verwierf WDP Romania 100% van de aandelen van in de vennootschap Expo Market Doraly SRL, die eigenaar is van een high-yield urban logistics cluster in Boekarest. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Buiten het vastgoed werden tevens 4 miljoen euro aan vlottende activa en 55 miljoen euro aan verplichtingen overgenomen. Per 31 december 2024 bedroeg het nettohuurresultaat van Expo Market Doraly SRL 10,7 miljoen euro en het nettoresultaat 20,3 miljoen euro.

13 WDP Deutschland Services GmbH werd opgericht in november 2024 en is een 100% dochter van WDP Invest N.V.

De groepsstructuur wordt visueel weergegeven onder 6. *Corporate Governance Verklaring*.

I love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP NV, nanoGrid BV en WDP Luxembourg SA zijn de joint ventures binnen de Groep en worden geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. Ook de participatie in geassocieerde onderneming Catena AB wordt in de geconsolideerde accounts verwerkt via vermogensmutatiemethode.

In de gesegmenteerde informatie wordt WDP Luxembourg SA afzonderlijk weergegeven gezien de geografische spreiding. I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP en nanoGrid BV worden weergegeven onder *Overige joint ventures*.

VIII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Toekomstige huurinkomsten		
op minder dan één jaar	406.062	350.448
tussen één jaar en twee jaar	355.894	297.047
tussen twee jaar en drie jaar	312.042	249.886
tussen drie jaar en vier jaar	272.188	208.989
tussen vier jaar en vijf jaar	235.905	179.264
op meer dan vijf jaar	848.641	573.249
Totaal	2.430.732	1.858.883

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eerste vervaldag, zoals vastgelegd in de huur-overeenkomsten.

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen, bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2024 en 2023 respectievelijk 3,0% en 6,5%.

De toekomstige huuropbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 30,8%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*) alsook de impact van de indexatie van 2024 en 2023 zoals hierboven toegelicht.

WDP kan rekenen op een inflatiebestendig cashflowprofiel dankzij de indexatieclausules in zijn huurcontracten, in combinatie met stijgende markthuren.

Type-huurovereenkomst

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd. In functie van de contractuele bepalingen, worden belastingen en taksen (onroerende voorheffing inbegrepen), de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke onkosten, doorerekend aan de huurder. De huurder moet hiervoor maandelijks (of driemaandelijks) een provisie betalen. Jaarlijks wordt hem vervolgens een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie en ter waarde van zes maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst, wordt tussen de partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst, moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. Een plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgemaakt. De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de alsdan vastgestelde schade en voor de eventuele onbeschikbaarheid van deze ruimten tijdens de herstelling van deze schade.

De huurder mag in de door hem gehuurde ruimten geen risicoactiviteit uitoefenen, tenzij met de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van WDP. In voorkomend geval, kan WDP eisen dat de huurder bepaalde voorzorgsmaatregelen neemt. Wanneer de huurder tijdens de duurtijd van de overeenkomst een risicoactiviteit heeft uitgeoefend, is hij gehouden voorafgaandelijk het beëindigen van de overeenkomst, een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren en in geval bodemverontreiniging komt vast te staan, in te staan voor alle eventuele saneringsverplichtingen en alle gevolgschade.

De huurder staat zelf in voor het bekomen van zijn exploitatie- en milieuvergunning. Weigering of intrekking van zijn vergunningen, kan geen aanleiding geven tot ontbinding of nietigverklaring van de overeenkomst.

De huurder mag zijn overeenkomst niet overdragen of de door hem gehuurde ruimten niet onderverhuren, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van WDP.

Bij akkoord met de overdracht van een huurovereenkomst, blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk ten aanzien van WDP. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	11.139	28.396
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-10.422	-27.143
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	717	1.253

Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,7 miljoen euro. In 2024 werden de locaties te Beersel - Stationsstraat 230 (België), Voorhout - Loosterweg 33 (Nederland), Sibiu - Theodor Mihaly street 3-5 en een gedeelte van de site te Leuven - Vaart 25-35 (België) verkocht.

X. Financieel resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Financiële inkomsten	893	1.142
Geïnde intresten en dividenden	633	944
Andere financiële inkomsten	260	198
Netto-intrestkosten	-38.620	-39.624
Intrestlasten op leningen	-49.395	-67.024
Geactiveerde intercalaire intresten	11.871	6.616
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	-30
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.743	30.615
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-3.500	-3.135
Andere intrestkosten	-7.339	-6.665
Andere financiële kosten	-3.017	-2.916
Bankkosten en andere commissies	-113	-59
Andere financiële kosten	-2.905	-2.857
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-23.667	-75.966
Financieel resultaat	-64.411	-117.364

De commentaren bij het financieel resultaat zijn te lezen onder 5. Financiële resultaten en vooruitzichten.

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) verbeterde van -41,4 miljoen euro vorig jaar tot -40,7 miljoen euro. Het financieel resultaat wordt binnen de context van hoge rentes (Euribor 3 maand varieerde tussen 3,9% eind 2023 en 2,7% per 31 december 2024) onder controle gehouden door WDP's proactieve financiële beheer en hoge graad van dekking (89% per eind december 2024 tegenover 119% per eind december 2023). Hiermee hield WDP de gemiddelde intrestkost zeer laag, op 1,9% over 2024, gelijk aan het niveau van 2023.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 7. Risicofactoren.

XI. Belastingen

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Vennootschapsbelasting en exit taks	-8.771	1.482
Latente belastingen	-15.077	59.152
Roerende voorheffing op verplicht uit te keren dividenden van dochtervennootschappen	506	0
Totaal	-23.342	60.634

Voor 2024 stelt WDP zijn rekeningen nog steeds op met toepassing van het FBI-regime voor de Nederlandse activiteiten. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de wetswijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. Vanaf 2025 zal dit leiden tot een geschatte extra jaarlijkse belastingdruk op de EPRA-winst van -11 miljoen euro (-0,05 euro per aandeel). Noteer dat de provisies die werden voorzien voor 2021-22-23 (toen werd verondersteld dat het FBI-regime in gevaar was voor deze boekjaren) in 2023 werden teruggedraaid, hetgeen in 2023 een eenmalige positieve impact had op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (+0,05 euro per aandeel).

WDP heeft een REIT-statuuut in België, Nederland¹ en Frankrijk (respectievelijk GVV, FBI en SIIC). Meer informatie omtrent deze fiscaal transparante statuten zijn terug te vinden in 10. *Bijlagen*.

¹ WDP oordeelt dat de Vennootschap binnen de huidige geldende FBI-wetgeving aan alle voorwaarden voldoet. Het is dan ook de verwachting van WDP dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de recente wetswijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

XII. Vastgoedbeleggingen

	31.12.2024						Overige joint ventures	
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	2.179.794	2.847.664	166.436	75.882	1.169.688	6.439.464	94.931	62.036
Investeringsen	50.676	90.310	2.300	126	86.082	229.493	3.227	7.610
Nieuwe aankopen	27.425	0	348.480	83.077	211.256	670.238	0	0
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	40.079	0	0	0	0	40.079	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-4.094	0	0	0	0	-4.094	0	0
Vervreemdingen	0	-4.600	0	0	-8.229	-12.829	0	0
Variatie in de reële waarde	9.263	51.643	44.119	-657	46.770	151.138	230	3.543
Reële waarde per 31.12.2024	2.303.142	2.985.017	561.335	158.428	1.505.567	7.513.487	98.389	73.190
Aanschaffingswaarde	1.506.752	2.398.718	459.423	130.764	1.348.771	5.844.428	70.231	60.514
Verzekerde waarde ¹	1.427.001	2.196.024	323.387	81.163	1.090.165	5.117.742	81.153	47.455
Huurinkomsten gedurende 2024	108.676	168.634	12.086	4.051	93.736	387.183	5.228	3.424

in euro (x 1.000)	31.12.2023						Overige joint ventures	
	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	2.138.317	2.847.453	178.736	78.579	1.108.831	6.351.916	89.455	41.831
Investeringsen	88.254	133.397	696	-148	79.478	301.676	5.450	2.278
Nieuwe aankopen	9.173	0	0	0	10.257	19.430	0	27.341
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	6.308	0	0	0	0	6.308	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	-13.411	0	0	-3.919	-17.330	0	-1.401
Variatie in de reële waarde	-62.258	-119.775	-12.996	-2.549	-24.959	-222.537	27	-8.013
Reële waarde per 31.12.2023	2.179.794	2.847.664	166.436	75.882	1.169.688	6.439.464	94.931	62.036
Aanschaffingswaarde	1.393.001	2.320.590	108.917	47.562	1.064.530	4.934.600	67.075	53.142
Verzekerde waarde ¹	1.378.633	2.138.064	112.864	42.163	952.807	4.624.532	75.020	42.352
Huurinkomsten gedurende 2023	103.069	149.954	7.706	3.614	72.740	337.082	4.435	1.331

¹ Dit is exclusief de grond.

De kapitaaluitgaven hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille (voor verdere details, zie 4. *Performance en trends*).

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2024 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Ter informatie: niveau 1 van de fair value-hiërarchie bepaalt dat de reële waarde werd afgeleid op basis van genoteerde (niet-aangepaste) prijzen in een actieve markt voor identieke activa of passiva, terwijl niveau 2 gebaseerd is op andere gegevens dan voor niveau 1 welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

Er zijn geen activa die niet worden gewaardeerd volgens hun hoogste en beste gebruik, aangezien het gebruik voor geen enkel actief afwijkt van het hoogste en beste gebruik.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is het gevolg van latente meerwaarden op projecten en recente aankopen, alsook asset management-initiatieven op bestaande sites, in combinatie met een lichte positieve herwaardering van de bestaande portefeuille (gedreven door een toename van de geschatte markthuurlaarden van +3% over 2024, slechts beperkt gecompenseerd door een opwaartse yield shift van +8bps).

In 2023 bedroeg de variatie in de reële waarde -223 miljoen euro. De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, was het gevolg van een opwaartse yield shift van +54bps in de bestaande portefeuille en de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte huurwaarden van +11%.

Het brutohuurrendement, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,2% per 31 december 2024 tegenover 6,1% per eind 2023.

Gedurende 2024 werd voor circa 1,0 miljard euro aan nieuwe investeringen (inclusief energieprojecten) getekend in de breedte van de activiteiten in alle WDP-regio's (85% in West-Europa): 150 miljoen euro ontwikkelingsprojecten en grondreserve (7,5% NOI yield²)³, 400 miljoen euro core+ en value-add acquisities met herontwikkelingspotentieel (7,5% NOI yield), 400 miljoen euro core-acquisities voor strategische expansie in Frankrijk en Duitsland (5,3% NOI yield), en 75 miljoen euro voor energieprojecten (beoogde IRR >10%). Voor een gedetailleerde beschrijving van de verschillende individuele aankopen en de (voorverhuurde) projecten die werden gerealiseerd en in uitvoering zijn, wordt verwezen naar 4. *Performance en trends*.

Aangekochte panden

De volgende tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks huurinkomen voor de aangekochte panden en de effectief ontvangen huurgelden sinds de aankoop van deze panden in de loop van 2024 en 2023 (met name het jaar van de aankoop van deze panden).

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten 2024
Willebroek, Brownfieldlaan 39	BE	443	361
Willebroek, Brownfieldlaan 15	BE	344	270
Waregem, Roterijstraat 141, 205	BE	2.977	943
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19	BE	27	13
Saint-Martin-sur-le-Pré, rue Charles Marie Ravel 25	FR	3.004	2.303
Saint-Martin-sur-le-Pré, rue Charles Marie Ravel 25	FR	1.950	0
Longvic, Parc d'activité de Beauregard	FR	430	215
Rombas, rue Poincaré 24	FR	715	359
Rombas, rue Poincaré	FR	314	157

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten 2024
Montataire, rue Dheisheh-rue Finsterwalde	FR	633	317
Verson, rue du Sault de la Mare 245	FR	537	198
Evreux, rue Jean Monnet 676	FR	368	184
Puceul, Avenue du coeur de l'ouest 29	FR	1.754	90
Bollène 1, ZAC Pan Europarc 1 - 1780 Route de Lapalud	FR	1.475	75
Bollène 2, ZAC Pan Europarc 2 - 1786 Route de Lapalud	FR	2.958	0
Bollène 3, ZAC Pan Europarc 3 - 1790 Route de Lapalud	FR	4.762	68
Zülpich, Mercatorstraße 1 - 1a	DE	4.406	392
Aricestii Rahtivani	RO	797	626
Boekarest (Expo Market Doraly)	RO	14.356	10.773
Chitila - Constanta - Targu Mures	RO	101.899	3.342
Totaal		144.150	20.685

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten 2023
Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	BE	604	0
Wijnegem, Blikstraat	BE	370	104
Mioveni	RO	886	414
Totaal		1.860	518

In 2024 werd ook de beslissing genomen om enkele niet-strategische sites te Leuven (BE), Beersel (BE), Voorhout (NL) en Sibiu (RO) te verkopen. Deze sites genereerden huurgelden ten bedrage van 217.927 euro in 2024.

2 De NOI yield wordt gedefinieerd als het netto-operationeel resultaat (bruto huuropbrengsten min de niet-recupereerbare werkkosten voor vastgoed) gedeeld door de totale investering.
3 Voor projectontwikkelingen, exclusief grondaankopen.

1. Waarderingsmethodologie

De schatting van een site, bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen, de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld kunnen worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde, wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele transactiekosten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen. De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de transactiekosten en/of de btw af te trekken. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde, worden de theoretische lokale transactiekosten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 10,4%, Frankrijk: 3,7%, Duitsland: 7,8%, Luxemburg: 7% en Roemenië: 1,5%.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde¹

Niveau volgens IFRS	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde 31.12.2024 in euro (x 1.000)	Waarderingstechniek	Input	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2024	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2023
3	België	2.376.333	Discounted cash flow & Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	35 - 114 euro/m ² (53 euro/m ²)	35 - 110 euro/m ² (52 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,5% - 7,4% (5,5%)	4,5% - 7,3% (5,3%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 46 jaar (5,2 jaar)	1 maand - 47 jaar (5,0 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 maand - 46 jaar (7,8 jaar)	3 maand - 47 jaar (7,6 jaar)
3	Nederland	2.985.017	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	45 - 103 euro/m ² (69 euro/m ²)	45 - 102 euro/m ² (67 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,4% - 9,3% (5,6%)	4,4% - 8,8% (5,6%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 28 jaar (5,5 jaar)	1 maand - 29 jaar (5,8 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	3 maand - 28 jaar (5,7 jaar)	3 maand - 29 jaar (6,1 jaar)
3	Frankrijk	561.335	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	46 - 90 euro/m ² (55 euro/m ²)	46 - 48 euro/m ² (47 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,0% - 5,7% (5,2%)	5,0% - 5,7% (5,3%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	4 maand - 30 jaar (6,8 jaar)	6 maand - 6 jaar (2,8 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	4 maand - 30 jaar (8,0 jaar)	6 maand - 9 jaar (4,6 jaar)
3	Luxemburg	98.389	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	78 - 95 euro/m ² (85 euro/m ²)	70 - 79 euro/m ² (75 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,3% - 5,7% (5,5%)	5,0% - 5,2% (5,0%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	10 maand - 14 jaar (5,5 jaar)	2 jaar - 15 jaar (6,6 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	11 maand - 14 jaar (7,1 jaar)	2 jaar - 15 jaar (8,0 jaar)
3	Duitsland	158.428	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	50 - 75 euro/m ² (71 euro/m ²)	48 - 71 euro/m ² (66 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,7% - 6,7% (5,1%)	4,5% - 6,4% (4,8%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 jaar - 8 jaar (4,7 jaar)	2 jaar - 9 jaar (5,3 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 jaar - 8 jaar (4,7 jaar)	2 jaar - 9 jaar (5,3 jaar)
3	Roemenië	1.505.567	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	27 - 151 euro/m ² (62 euro/m ²)	24 - 96 euro/m ² (51 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	6,8% - 10,5% (7,7%)	6,8% - 10,5% (7,2%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	4 maand - 19 jaar (6,5 jaar)	1 maand - 19 jaar (6,0 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	4 maand - 26 jaar (7,4 jaar)	1 maand - 28 jaar (7,9 jaar)

1 Voor andere niet-observeerbare inputs die niet weergegeven zijn in bovenstaande tabel verwijzen we naar 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten* en 4. *Performance en trends*. Bovenstaand overzicht geeft de niet-observeerbare inputs weer voor het bepalen van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille en voor de projecten in uitvoering.

2 Voor de GHW werd enkel rekening gehouden met de huurprijzen voor de beschikbare opslagruimtes. De grote bandbreedte (min./max.) wordt verklaard door de verschillende soorten opslagruimtes (van buitenopslag tot gekoelde magazijnen).

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare inputs

	Impact op reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
GHW (in euro/m²)	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
Verwachte groei van de huur (inflatie)	negatief	positief

Daarnaast is het in het algemeen zo, dat een stijging (daling) in de resterende looptijd van het huurcontract een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) als gevolg heeft. Een stijging (daling) van de bezettingsgraad kan een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) tot gevolg hebben.

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de portefeuille als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van 5% van de huurinkomsten, geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van circa 371 miljoen euro (ceteris paribus), met een impact op de daling (stijging) van de schuldgraad van respectievelijk 1,7% en 1,9%.

Het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 50 basispunten, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de portefeuille (en ook het eigen vermogen) van respectievelijk -579 miljoen euro en 686 miljoen euro met een impact op de schuldgraad van circa 3,1%

Bovenstaande sensitiviteit is een redelijke inschatting rekening houdend met alle parameters die op heden gekend zijn.

2. Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP, volgt een gecentraliseerde aanpak, waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoed-schattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het Auditcomité. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en aldus het pan-Europese gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille, correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door WDP zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews, waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, eventuele leegstand (waarbij in de waardering typisch uitgegaan wordt van 3 tot 12 maanden leegstand afhankelijk van de marktsituatie en de specificiteit van het gebouw en de regio), alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

Vastgoeddeskundige	Land	Reële waarde in euro (x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België ¹	1.281.306	17%
Jones Lang LaSalle Belgium	België ¹	1.095.025	14%
CBRE The Netherlands	Nederland	1.548.412	20%
Jones Lang LaSalle The Netherlands	Nederland	1.436.605	19%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	561.335	7%
CBRE Romania	Roemenië	1.505.567	20%
CBRE Germany	Duitsland	158.428	2%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxemburg	98.389	1%
Totaal		7.685.066	100%

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

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De Controllers staan in voor het permanente contact met en informatieaanlevering aan de respectievelijke vastgoeddeskundigen (zoals alle huurcontracten, informatie met betrekking tot bezettingsgraad, vervaldagen, investeringen, ouderdom van gebouwen, kosten onderhoud en herstelling). Tevens worden per object, de asset managementplannen (zoals kapitaalinvesteringen en herontwikkelingen) in detail besproken met de vastgoeddeskundigen door de CEO en de country manager en dit tweemaal per jaar. Bij het aanleveren van de schattingsverslagen op kwartaalbasis, worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen versus de laatste vier kwartalen vergeleken en geanalyseerd door de Controllers en de CFO. Op basis hiervan, volgt een uitgebreide bespreking door de CEO en CFO met de respectievelijke vastgoeddeskundigen, die tot doel heeft dat alle data met betrekking tot de sites accuraat en volledig gereflecteerd worden in de schattingen, met hierbij specifieke aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, etc.) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten. Vervolgens worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het Auditcomité.

XIII. Andere materiële vaste activa

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro (x 1.000)	31.12.2024			31.12.2023		
	Investerings in energie ¹	Andere ²	Totaal IFRS	Investerings in energie ¹	Andere ²	Totaal IFRS
Niveau volgens IFRS	3	n.r.		3	n.r.	
Per einde van het vorige boekjaar	159.177	6.859	166.036	160.636	5.715	166.351
Investerings	29.244	520	29.764	21.616	2.073	23.688
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	0
Verwervings via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0
Vervreemdings	0	-3	-3	0	-80	-80
Herwaardering van zonnepanelen	-3.666	0	-3.666	-7.509	0	-7.509
Afschrijvings en waardevermindering	-10.553	-617	-11.170	-15.566	-849	-16.415
Per einde van het boekjaar	174.202	6.760	180.962	159.177	6.859	166.036
Aanschaffingswaarde	170.448	11.999	182.447	153.079	12.024	165.103

1 De investering in energie bestaan voornamelijk uit de investering in zonne-energie. Daarom worden enkel deze in de toelichting van dit jaarrekening besproken.

2 Onder Andere wordt verstaan: Installaties, Machines en uitrusting, Meubilair en rollend materieel en Andere materiële vaste activa.

Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Niveau (IFRS)	3	3	3	3		3	3
Verzekerde waarde (in euro x 1.000) per 31.12.2024	35.529	71.459	635	33.498	141.121	2.775	8.734
Verzekerde waarde (in euro x 1.000) per 31.12.2023	34.410	54.209	0	25.133	113.751	1.915	8.734
Reële waarde (in euro x 1.000) per 31.12.2024	63.270	82.454	0	24.433	170.157	3.998	6.470
Reële waarde (in euro x 1.000) per 31.12.2023	58.973	83.750	0	16.454	159.177	3.684	7.096
Opbrengsten 2024 ¹ (in euro x 1.000)	7.155	12.013	0	3.449	22.617	281	708
waarvan groenestroomcertificaten	5.778	4.713	0	987	11.478	0	5
waarvan groene stroom (verminderd met gerelateerde kosten)	1.377	7.300	0	2.462	11.139	281	703
Opbrengsten 2023 ¹ (in euro x 1.000)	10.813	10.055	0	3.187	24.056	274	1.354
waarvan groenestroomcertificaten	6.994	1.279	0	2.030	10.302	0	18
waarvan groene stroom (verminderd met gerelateerde kosten)	3.819	8.777	0	1.158	13.753	274	1.337

1 De opbrengsten bestaan uit de verkoop van groenestroomcertificaten en de verkoop van groene stroom aan de huurder en/of energieleverancier, verminderd met de kosten die ermee gepaard gaan.

Waarderingsmethodologie – Zonnepanelen

	België	Nederland	Luxemburg	Roemenië
Waarderingstechniek	Discounted cash flow	Discounted cash flow	Discounted cash flow	Discounted cash flow
Impliciete zonneshijnduur	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2024 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 43 MWp.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 900 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2024 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 77 MWp.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 900 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2024 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 7 MWp.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 1.250 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2024 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 27 MWp.

	België	Nederland	Luxemburg	Roemenië
Groenestroomcertificaten (GSC)	De groenestroomcertificaten (GSC) in Vlaanderen, worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) toegekend voor elk project met een vaste prijs per certificaat voor een periode van minimum tien en maximum twintig jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 0-450 euro per MWh. De groenestroomcertificaten in Wallonië, worden door de CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) toegekend voor elk project met een gegarandeerde prijs per certificaat voor een periode van tien jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites bedraagt minimaal 65 euro per certificaat.	De subsidie wordt door de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. Het maximale subsidiebedrag toegekend per geproduceerde MWh is afhankelijk van het moment van aanvraag en is zo vastgesteld dat de maximale opbrengst inclusief subsidie 63-148 euro per MWh bedraagt.	De subsidie wordt door Creos toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. Het subsidiebedrag toegekend per Mwh is afhankelijk van de maandelijkse marktprijs. De subsidie voorziet in een minimum opbrengst van 105 euro per MWh.	Sinds 2022 worden voor nieuwe projecten in Roemenië geen groenestroomcertificaten (GSC) meer toegekend door de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority). De operationele installaties per eind 2024 van 27 MWp ontvangen 6 GSC per MWh geproduceerde groene energie en voor een periode van vijftien jaar vast waarvan reeds 10 jaar voorbij zijn. Deze certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de gereguleerde markt aan een prijs van 29 euro per certificaat. Gelet op de zeer beperkte liquiditeit op de markt gaat WDP er vandaag van uit dat deze GSC voor de resterende looptijd van 5 jaar niet meer verkocht kunnen worden.
Energieprijs	Voor de energieprij wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.	Voor de energieprij wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.	Voor de energieprij wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.	Voor de energieprij wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.
Verdisconteringsvoet	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.
Rendementsdaling	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare inputs	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
Impliciete zonneshijnduur	negatief	positief
Groenestroomcertificaten (GSC)	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Rendement zonnepanelen	negatief	positief
Onderhoud en capex	positief	negatief

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de zonnepanelen als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 25 bps, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de zonnepanelen van circa 3 miljoen euro.

Waarderingsproces

Er bestaat geen gestandaardiseerd waarderingsmodel voor investeringen in zonnepanelen. De fair value van deze activa wordt door WDP berekend aan de hand van een discounted cashflow-model op basis van de toekomstige opbrengsten en kosten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een volledige gedetailleerde update per jaareinde van alle assumpties en de verwachte kasstromen en drie desktop reviews waarbij een roll-forward van het model wordt gedaan, alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De data en inputs met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen, worden op continue basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de totaliteit van de PV-installaties, terwijl er een consistente, vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsvereisten van investeerders. De finale reële waardebepalingen worden op kwartaalbasis gevalideerd door het Auditcomité.

XIV. Financiële instrumenten

31.12.2024

in euro (x 1.000)	IFRS- balans-rubriek	Niveau (IFRS)	Financiële activa/ passiva gewaar- deerd tegen reële waarde	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2	65.368		65.368	65.368
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		4.782	4.782	4.782
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		563	563	563
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		27.722	27.722	27.722
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1.195		1.195	1.195
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		10.374	10.374	10.374
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen	II. G.	2		0	0	0
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. G.	2	2.933		2.933	2.933
Totaal			69.496	43.440	112.936	112.936
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		807.558	807.558	760.044
Bankschuld	I. B.	2		2.181.955	2.181.955	2.149.446
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		1.223	1.223	1.223
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	8.500		8.500	8.500
Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3		70.458	70.458	70.458
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	II. B.			0	0	0
Commercial paper	II. B.	2		0	0	0
Bankschuld	II. B.	2		72.739	72.739	72.739
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		277	277	277
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3		189	189	189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		91.792	91.792	91.792
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen	II. F.	2		19.579	19.579	19.579
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. F.	2	0		0	0
Totaal			8.500	3.245.770	3.254.270	3.174.246

31.12.2023

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

Waardering van financiële instrumenten

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

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

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

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

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

Bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting zit vervat in de rubrieken *Overige langlopende financiële verplichtingen* en *Overige kortlopende financiële verplichtingen*. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De sensitiviteit van de bepaling van deze financiële verplichting kan als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging, respectievelijk een daling van de discount rate met 50 basispunten, zou aanleiding hebben gegeven tot een daling, respectievelijk stijging van de financiële verplichting van 4,5 miljoen euro, respectievelijk 5,2 miljoen euro, met een impact op de schuldgraad (conform GVV-KB) van circa 0,06%.

Liquiditeitsverplichting op vervaldata gekoppeld aan langlopende leningen (contractuele kasstromen en niet-geactualiseerde intresten)		
in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Tussen een en twee jaar	662.491	329.151
Tussen twee en vijf jaar	1.259.469	828.813
Meer dan vijf jaar	1.706.609	1.701.025
Totaal	3.628.569	2.858.989

Financiële instrumenten aan reële waarde conform IFRS 9

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Gezien de hoge indekkingsgraad per eind 2024 is het renterisico beperkt en aldus de volatiliteit van de EPRA-winst. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading).

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 89% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 4,8 jaar.

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

In januari 2022 heeft de Groep twee pre-hedges (renteswaps) afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van telkens 500 miljoen euro, die de groep in staat stellen om de variabele rentevoet voor haar verwachte toekomstige schuldemissies om te zetten in een vaste rentevoet. Bij de uitgifte van de schuld (de plaatsing van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement⁴ en de syndicated loan van 440 miljoen euro⁵) werden de pre-hedges afgewikkeld, en hun reële waarde wordt op dat ogenblik in cash afgewikkeld.

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

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

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebepaling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum. In het afgelopen jaar vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. Er werden een aantal bestaande indekkingsinstrumenten verlengd, door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

⁴ Zie [persbericht](#) van 14 april 2022.

⁵ Zie [persbericht](#) van 28 november 2022.

31.12.2024				
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.682.425	0,63	4,0
Totaal		1.682.425	0,63	4,0

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

De variaties in de reële waarde en de waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkingsinstrumenten zijn als volgt:

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Reële waarde op balansdatum	58.063	75.485
Financiële vaste activa	65.368	79.731
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	65.368	79.731
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.195	1.286
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.195	1.286
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.500	5.533
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8.500	5.533
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-17.422	-86.712
Opbrengsten	0	0
Kosten	-14.454	-81.179
Eigen vermogen	-2.967	-5.533

Naast bovenstaande werd er ook -21 miljoen euro geboekt via *Andere elementen van het globaal resultaat* voor de pre-hedging instrumenten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact van de fair value van de IRS'en, indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 2,00%.

Wijziging van de rente	Impact op de wijziging in reële waarde van de IRS'en per 31.12.2024 (in euro x 1.000.000)
-2,00%	-116,8
-1,00%	-56,7
0,00%	0,0
1,00%	53,7
2,00%	104,4

Voor de impact van de rentewijzigingen op de EPRA-winst, wordt verwezen naar 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Tussen één en twee jaar	41.844	61.637
Tussen twee en vijf jaar	54.731	70.920
Meer dan vijf jaar	4.069	23.396
Totaal	100.644	155.953

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 7. *Risicofactoren*. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegenpartijrisico), zie hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten* alsook naar toelichting XX. *Staat van de schulden*.

XV. Activa bestemd voor verkoop

in euro (x 1.000)	31.12.2024						Totaal IFRS	Luxemburg
	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië			
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3			3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	0	0	0	0	0		0	0
Investeringsen	0	0	0	0	0		0	0
Overdrachten van vastgoedbeleggingen	4.094	0	0	0	0		4.094	0
Vervreemdingen	-4.094	0	0	0	0		-4.094	
Reële waarde per einde van het boekjaar	0	0	0	0	0		0	0

in euro (x 1.000)	31.12.2023						Totaal IFRS	Luxemburg
	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië			
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3			3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	8.624	0	0	0	0		8.624	0
Investeringsen	0	0	0	0	0		0	0
Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0		0	0
Vervreemdingen	-8.624	0	0	0	0		-8.624	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	0	0	0	0	0		0	0

Momenteel staat er geen *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Klanten	26.803	24.438
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-3.601	-4.203
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	4.520	3.613
Handelsvorderingen	27.722	23.848

Handelsvorderingen zijn vooraf aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	17.603	17.703
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 30-60 dagen	707	1.855
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 60-90 dagen	556	80
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen > 90 dagen	7.936	4.800
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-3.601	-4.203
Totaal klanten	26.803	24.438
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren¹	-3.601	-4.203

¹ Het betreft hier het historische bedrag aan openstaande handelsvorderingen en niet de provisie voor dubieuze debiteuren dat in boekjaar 2024 en 2023 werd aangelegd.

Dubieuze debiteuren – mutatietabel

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Per einde van het vorige boekjaar	-4.203	-3.275
Toevoegingen	-1.632	-2.071
Terugnages	1.239	1.103
Andere	996	40
Per einde van het boekjaar	-3.601	-4.203

De provisie voor dubieuze debiteuren bedraagt 3,6 miljoen euro en is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. In 2024 werd er een additionele provisie aangelegd van 0,393 miljoen euro tegenover 0,968 miljoen euro in 2023. Dit bedrag vertegenwoordigt respectievelijk 0,1% en 0,3% van de huurinkomsten.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis een inschatting gemaakt wordt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldos intern naar alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen, wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding van zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is er intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant (vandaag 3%). Voor de voornaamste huurders zie 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*. Daarnaast wordt het kredietrisico beperkt door het maximale risico per site van 5% (vandaag 2%).

XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Per einde van het vorige boekjaar	303.750	296.973
Oprichting van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	2.088
Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	4.388
Kapitaalverhogingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	47.072	7.023
Geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures ¹	19.415	-3.516
Ontvangen dividenden van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-4.704	-3.667
Aanpassing van valuta-omrekening van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-7.819	268
Overige	28	193
Per einde van het boekjaar	357.741	303.750

¹ Het aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures komt voornamelijk voor uit Catena (12,7 miljoen euro), WDP Luxembourg (2,5 miljoen euro) en WDP Port of Ghent Big Box (1,7 miljoen euro). Daarnaast is 2,5 miljoen euro afkomstig van de andere geassocieerde ondernemingen en de joint ventures.

De deelneming in geassocieerde partijen en joint ventures bedraagt 358 miljoen euro, dewelke voor circa 286 miljoen euro bestaat uit de deelneming in Catena AB. Meer informatie omtrent de financiële informatie van de geassocieerde onderneming is terug te vinden op <https://www.catena.se>.

XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Belastingvorderingen	14.218	6.135
Andere vlottende activa	12.185	16.672
Totaal	26.402	22.807

De belastingvorderingen in 2024 zijn voornamelijk gerelateerd aan de terug te vorderen Franse BTW op aankopen die werden gerealiseerd in het vierde kwartaal.

De andere vlottende activa zijn voornamelijk gerelateerd aan de korte termijn vorderingen op joint ventures.

XIX. Kapitaal

		Evolutie geplaatst kapitaal per 31.12.2024 in euro (x 1.000)	Aantal aandelen¹
	Oprichting Rederij De Pauw	50	0
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	0
	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	0
	Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	0
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves teneinde af te ronden naar euro	327	0
	Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	0
1999	Geplaatst kapitaal en aantal aandelen op moment van beursgang (juni 1999)	49.425	46.480.000
2001	Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	1.817.151
2001	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	46	0
2003	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	27.598	6.899.592
2006	Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International	29.415	4.952.304
2006	Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009	Kapitaalverhoging DHL-transactie	6.478	5.654.131
2009	Kapitaalverhoging	25.130	21.934.388
2011	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.216	4.553.059
2011	Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.642	3.179.022
2012	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.988	4.354.091
2012	Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	675	589.582
2012	Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	5.910	5.158.524
2013	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.600	4.015.172
2013	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	3.400	2.967.713
2014	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.693	3.222.219
2014	Kapitaalverhoging Tiel-transactie	7.213	6.293.560
2015	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie	5.468	4.772.796
2015	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.102	2.707.516
2016	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.603	3.144.561
2016	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	19.004	16.586.920
2017	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.933	3.432.527
2017	Kapitaalverhoging via partiële splitsing en daarop volgende inbreng in natura	1.547	1.350.111
2018	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.989	3.481.275
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (1)	360	314.020
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (2)	956	834.582
2018	Kapitaalverhoging transactie Tiel, Veghel en Bleiswijk	3.133	2.734.914
2019	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.646	2.309.475
2019	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	10.025	8.750.000
2020	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.549	2.224.662
2021	Kapitaalverhoging transactie Sip-Well	400	348.975
2021	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	7.834	6.837.607
2021	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.409	2.102.558

		Evolutie geplaatst kapitaal per 31.12.2024 in euro (x 1.000)	Aantal aandelen ¹
2021	Kapitaalverhoging transactie DPG Media Services	881	769.186
2022	Kapitaalverhoging transactie Sigmo NV	1.328	1.159.074
2022	Kapitaalverhoging transactie Qualiphar	718	626.526
2022	Kapitaalverhoging transactie Sedimmo / Sedis	5.146	2.398.747
2022	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	14.816	15.023.823
2023	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.595	3.137.703
2023	Kapitaalverhoging transactie Wijnegem	228	199.426
2023	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	13.882	12.116.317
2024	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.000	4.363.767
2024	Kapitaalverhoging transactie Waregem	1.990	1.737.100
Totaal		258.397	225.534.676

¹ Met het oog op een verhoogde handelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. De tabel werd in deze zin aangepast.

	31.12.2024	31.12.2023
Aantal aandelen in omloop bij aanvang van het boekjaar	219.433.809	203.980.363
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.363.767	3.137.703
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	1.737.100	199.426
Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	0	12.116.317
Aantal aandelen in omloop bij het einde van het boekjaar	225.534.676	219.433.809
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep in euro (x 1.000)	435.499	22.299
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep per aandeel in euro ¹	0,11	1,86

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

WDP heeft slechts één categorie van aandelen, namelijk gewone aandelen (zonder nominale waarde). Houders ervan hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Alle aandelen zijn volstort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

De Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen overeenkom-

stig de haar toegekende machtiging inzake toegestaan kapitaal. Op 31 december 2024 heeft de Raad van Bestuur reeds gebruik gemaakt van de haar op 24 april 2024 toegekende machtiging voor de transacties kapitaalverhoging in kader van een uitkering van inbreng in natura door Balta Industries (Waregem). Zie voor meer informatie omtrent de machtiging inzake toegestaan kapitaal hoofdstuk 10. *Bijlagen*.

Voor de aandeelhoudersstructuur per balansdatum en de voorgestelde uitkering van het dividend verwijzen we naar hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

XX. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Commercial paper	0	40.850	0	40.850				
Straight loans	7.305	12.172	7.305	12.172				
Roll-over kredieten	65.434	30.743	65.434	30.743				
Obligatielening	0	0	0	0				
Overige	277	273	277	273				
Kortlopende financiële schulden	73.016	84.038	73.016	84.038				
Roll-over kredieten	2.181.955	1.423.916			1.301.029	693.414	880.926	730.502
Obligatielening	807.558	807.222			159.774	57.222	647.784	750.000
Overige	1.223	1.500			542	663	681	837
Langlopende financiële schulden	2.990.736	2.232.638			1.461.345	751.299	1.529.391	1.481.339
Totaal	3.063.752	2.316.676	73.016	84.038	1.461.345	751.299	1.529.391	1.481.339

Bij aankoop van de aandelen van de dochterondernemingen Doraly Expo Market SRL, Black Sea Vision SRL, Targu Mures Logistics Hub SRL en Global Logistics Chitila SRL werd naast het vastgoed tevens 131 miljoen euro aan schulden overgenomen. Dit verklaart het verschil met de som van de opname van leningen en terugbetalingen van leningen in het kasstroomoverzicht.

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

Voor verdere informatie betreffende de bankconvenanten die van toepassing zijn, zie toelichting XXIV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

Voor de berekening van de schuldgraad volgens de GVV-wetgeving, verwijzen we naar 10. *Bijlagen*.

XXI. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Langlopende financiële verplichtingen	70.458	64.139
Financiële verplichting conform IFRS 16	70.458	64.139
Kortlopende financiële verplichtingen	189	189
Financiële verplichting conform IFRS 16	189	189
Totaal	70.647	64.328

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de vervaldagen van deze verplichting.

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
op minder dan één jaar	189	189
tussen één jaar en twee jaar	267	248
tussen twee jaar en drie jaar	284	264
tussen drie jaar en vier jaar	302	281
tussen vier jaar en vijf jaar	321	299
op meer dan vijf jaar	69.284	63.047
Totaal	70.647	64.328

XXII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	107,3	98,8
a) Administratief personeel	58,0	51,8
b) Technisch personeel	49,3	47,0
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	107,3	98,8
West-Europa	81,7	74,5
Centraal- en Oost-Europa	25,6	24,3
Personeelskosten (in euro x 1.000)	17.115	14.780
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	14.026	12.209
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.924	1.619
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	679	605
d) Andere personeelskosten	486	348

1 VTE staat voor Voltijdse Equivalenten.

WDP heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekering-contract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringmaatschappij afgesloten. De Vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de Vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de Wet Vandenbroucke op de pensioenen. De verzekeringmaatschappij heeft op 31 december 2024 bevestigd dat het tekort om het wettelijke minimumrendement te garanderen, niet materieel is.

XXIII. Transacties met verbonden partijen

De vergoedingen in 2024 van de niet-uitvoerende bestuurders (ten belope van 316.250 euro⁶ en ten opzichte van 275.000 euro vorig jaar), de vergoeding van Tony De Pauw (ten belope van 974.590 euro en ten opzichte van 1.114.917 euro vorig jaar), de vergoeding van Joost Uwents (ten belope van 1.894.001 euro en ten opzichte van 2.220.916 euro vorig jaar) alsook de vergoedingen van de leden van het Managementcomité (ten belope van 3.255.877 euro exclusief de vergoedingen van de twee CEO's en ten opzichte van 3.670.146 euro vorig jaar) worden toegelicht in het remuneratieverslag van hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring*.

In maart en augustus 2024 werd ingeschreven op een kapitaalverhoging van Catena AB die via een versnelde vrijgestelde private plaatsing gerealiseerd. Er werden respectievelijk 469.763 aandelen en 548.728 aandelen voor een bedrag van respectievelijk 211 miljoen SEK en 306 miljoen SEK toegekend aan WDP zodat het belang van 10% steeds bleef behouden.

In 2024 vonden er ook transacties plaats tussen WDP en zijn joint ventures I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP NV, nanoGrid BV, WDP Luxembourg SA en zijn geassocieerde onderneming Catena AB. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP heeft uitstaan op de joint ventures. Het betreft hoofdzakelijk de langetermijnvorderingen, de kortetermijnvorderingen, de aangerekende managementfee en de financiële opbrengsten die geboekt zijn in WDP en ontvangen zijn van I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP NV, nanoGrid BV en WDP Luxembourg SA. De transacties vonden plaats aan marktconforme voorwaarden.

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Vorderingen	9.407	16.392
Op meer dan één jaar	4.782	6.745
Op hoogstens één jaar	4.625	9.646
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	732	801
Managementfee en andere	732	801
Financieel resultaat	541	855
Opbrengsten uit financiële vaste activa	541	855

6 Inclusief de vergoeding van Patrick O als bestuurder met ingang van april 2024.

XXIV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 31 december 2024 voor een totaalbedrag van 4.665.009 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	31.12.2024	31.12.2023
Milieu	1.355.831	1.355.831
Huur en concessie	3.301.199	3.171.199
Services	7.979	7.979

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in 4. *Performance en trends*.

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

- ◆ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 0,1 miljoen euro werd opgenomen).
- ◆ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 28,7 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.
- ◆ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van Gosselin-WDP NV ten belope van 10 miljoen euro ten gunste van KBC Bank NV.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende covenanten:

- ◆ Een Interest Coverage Ratio⁷ van minstens 1,5x. Voor 2024 bedraagt deze 6,9x.
- ◆ Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-wet. Per 31 december 2024 bedragen deze respectievelijk 40,1% en 40,5%.
- ◆ Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (development property ratio) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 31 december 2024 bedraagt deze ratio 0,7%.
- ◆ Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de groep. Per 31 december 2024 bedraagt deze subsidiary financial debt ratio 1,7%.

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

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers⁸:

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheken (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 31 december 2024 geen enkele hypotheken of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- Verbintenis om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie 10. Bijlagen.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.

Per 31 december 2024 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten en verbintenissen voldaan naar alle financiers toe.

XXV. Financiële betrekkingen met derden

in euro	31.12.2024	31.12.2023
Commissaris		
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris	344.237	288.571
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	22.982	112.183
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	83.285	125.027
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Belastingadviesopdrachten	55.271	24.011

In toepassing van artikel 3:64, §1-5 WVV: onverminderd de verbodsbepalingen die voortvloeien uit artikel 3:63 WVV, mag de commissaris geen andere diensten verrichten dan de opdrachten die door de wet of door de wetgeving van de Europese Unie werden toevertrouwd aan de commissaris, voor zover het totale bedrag van de honoraria voor deze diensten meer dan zeventig procent bedraagt van het totaalbedrag van de in artikel 3:65, § 2 WVV bedoelde honoraria. De 70% regel moet berekend worden als een gemiddelde over de looptijd van het huidige mandaat. Voor deze berekening worden de honoraria voor diensten gefactureerd door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV beschouwd, met uitzondering van honoraria voor wettelijke opdrachten toevertrouwd aan de commissaris van de vennootschap. WDP NV heeft de 70%-regel per 31 december 2024 niet overschreden.

in euro	31.12.2024	31.12.2023
Erelonen inzake financiële dienst	25.754	94.206

in euro	31.12.2024	31.12.2023
Erelonen van de vastgoeddeskundigen	703.510	573.902
Stadim - België	140.032	125.515
Jones Lang LaSalle - België	84.150	53.300
Cushman & Wakefield - Nederland	0	101.868
CBRE - Nederland	120.275	102.023
Jones Lang LaSalle - Nederland	130.755	42.600
BNP Paribas Real Estate - Frankrijk	36.033	14.000
CBRE - Duitsland	15.750	8.000
Jones Lang LaSalle - Luxemburg	8.565	5.925
CBRE - Roemenië	167.950	120.671

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

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Verzekeringspremies	4.460	4.086
België	1.226	1.161
Nederland	1.858	1.785
Frankrijk	147	99
Duitsland	77	33
Luxemburg	106	88
Roemenië	643	602
Zonnepanelen België	139	117
Zonnepanelen Nederland	183	144
Zonnepanelen Luxemburg	12	9
Zonnepanelen Roemenië	70	49

XXVI. Klimaattransitie

Overall ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie. Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken. Dit kan mogelijk een impact hebben op de manier waarop de markt dergelijke risico's bekijkt en hoe deze gereflecteerd worden in de verkoop en verhuur van vastgoed. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen nemen duurzaamheidsfactoren en de klimaatregelgeving mee als factor bij het bepalen van de input parameters van de vastgoedwaarderingen.

9 WDP Invest NV, dochtervennootschap van WDP NV, heeft derhalve met J.B. Top Pro Invest Srl en Vuurkruisenbizz BV een aankoopovereenkomst gesloten inzake de aandelen WDP Romania, hetgeen ertoe leidt dat WDP Romania sinds eind januari een 100% dochtervennootschap is van WDP Invest NV. In overeenstemming met GVV-wetgeving, worden J.B. Top Pro Invest Srl en Vuurkruisenbizz BV als verbonden partijen aanzien van WDP Invest NV, meer bepaald in hun hoedanigheid van medeaandeelhouder van WDP Invest NV in WDP Romania. In dat kader wordt hierbij verduidelijkt dat de overname van het minderheidsbelang gebeurde onder normale marktvoorwaarden en aan de NAV van de aandelen WDP Romania per 31 december 2024 (in totaal 91,6 miljoen euro) tegen betaling in cash.

Het beheer van deze klimaatgerelateerde risico's maakt integraal deel uit van het risicobeheer van de WDP Groep, zie hoofdstuk 7. *Risicofactoren*. Zo lanceerde WDP in januari 2022 een ambitieus klimaatactieplan, het WDP Climate Action Plan. Het WDP Climate Action Plan is een duidelijk en transparant kader met oog voor zowel klimaatrisico's als business opportunities (zie 4. *Performance en trends*). WDP heeft zich intussen verder voorbereid op de implementatie van CSRD en heeft daartoe hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring* opgenomen in dit jaarverslag. Dit hoofdstuk covert momenteel ook afzonderlijk de aanbevelingen van de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures), maar deze zullen in de toekomst verder geïntegreerd worden in de Duurzaamheidsverklaring.

XXVII. Feiten na balansdatum

- ◆ WDP koopt partner in Roemenië uit die aanblijft als country manager WDP Romania Na de oprichting en meer dan 15 jaar succesvol uitbouwen van WDP Romania, hebben WDP en zijn partner in Roemenië begin 2025 beslist om zijn equity participatie van 15% in deze vennootschap over te dragen aan WDP. Hij behoudt zijn functie als country manager van Roemenië en zal mee blijven bouwen aan de groei in dit land. Deze transactie reflecteert een volgende stap in de internationalisering van WDP Groep, waarbij de activiteiten van WDP in Roemenië de voorbije jaren een zeer sterke groei kenden⁹.
- ◆ Inbreng in natura Op 19 februari 2025 verwierf WDP NV door middel van een inbreng in natura van aandelen de vennootschap Pielon BV. Hierdoor werden 311.295 nieuwe aandelen uitgegeven. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur van WDP met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal.

3. VERKORTE VERSIE VAN STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN OVER BOEKJAAR 2024

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP NV. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aan-

vaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. De statutaire jaarrekening wordt bij publicatie van dit jaarverslag nog niet neergelegd.

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
I. Huurinkomsten	109.464	103.054
Huur	109.464	102.895
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	159
III. Met verhuur verbonden kosten	-15	-372
Te betalen huur op gehuurde activa	193	191
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-369	-1.225
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	160	662
Nettohuurresultaat	109.449	102.682
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.391	12.068
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.475	3.783
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	8.917	8.285
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.946	-12.479
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.535	-3.832
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-10.412	-8.647
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10.216	14.549
Beheersvergoeding van het onroerend goed	1.257	1.163
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	1.792	2.591
Opbrengsten van zonne-energie	7.167	10.795
Vastgoedresultaat	118.109	116.820

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
IX. Technische kosten	-2.840	-3.035
Recurrente technische kosten	-2.887	-3.133
- Herstellingen	-2.686	-2.869
- Verzekeringspremies	-201	-264
Niet-recurrente technische kosten	47	98
- Schadegevallen	47	98
X. Commerciële kosten	-980	-1.716
Makelaarscommissies	-101	-103
Publiciteit	-821	-1.451
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-58	-162
XII. Beheerskosten vastgoed	-4.080	-3.191
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-4.080	-3.191
Vastgoedkosten	-7.899	-7.942
Operationeel vastgoedresultaat	110.210	108.942
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	11.779	11.420
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.524	-4.718
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	117.466	115.580
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	728	-1.941
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	5.188	8.000
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-4.461	-9.941
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.258	-62.240
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	64.679	56.833
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-56.421	-119.073
Operationeel resultaat	126.451	51.399

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
XX. Financiële inkomsten	117.561	79.592
Geïnde intresten en dividenden	122.363	79.533
Andere financiële inkomsten	-4.802	60
XXI. Netto-intrestkosten	-46.806	-44.304
Intrestlasten op leningen	-49.184	-66.662
Geactiveerde intercalaire intresten	2.398	604
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	-30
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.743	30.615
Andere intrestkosten	-9.763	-8.831
XXII. Andere financiële kosten	-2.730	-2.777
Bankkosten en andere commissies	-81	-40
Andere financiële kosten	-2.649	-2.737
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-23.667	-75.966
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-23.667	-75.966
Financieel resultaat	44.358	-43.455
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	267.783	17.848
Resultaat vóór belastingen	438.591	25.793
XXIV. Vennootschapsbelasting	-3.092	-3.494
XXV. Exit taks	0	0
Belastingen	-3.092	-3.494
Nettoresultaat	435.499	22.299

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
I. Nettoresultaat	435.499	22.299
II. Andere elementen van het globaal resultaat	-20.547	-25.552
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-20.547	-25.552
Herwaardering van zonnepanelen	-564	-5.534
Herwaardering van zonnepanelen van deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	-1.194	607
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-48	268
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-18.741	-20.893
Globaal resultaat	414.952	-3.253

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
EPRA-winst	186.923	149.315
Resultaat op de portefeuille	8.985	-64.180
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	267.783	17.848
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-23.667	-75.966
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.524	-4.718
Nettoresultaat (IFRS)	435.499	22.299
in euro (per aandeel) ¹	31.12.2024	31.12.2023
EPRA-winst	0,84	0,72
Resultaat op de portefeuille	0,04	-0,31
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	1,20	0,09
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-0,11	-0,37
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS)	1,96	0,11
in euro (per aandeel) (verwaterd) ¹	31.12.2024	31.12.2023
EPRA-winst	0,84	0,72
Resultaat op de portefeuille	0,04	-0,31
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	1,20	0,09
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-0,11	-0,37
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,96	0,11

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Vaste activa	7.862.625	6.814.720
B. Immateriële vaste activa	1.598	1.175
C. Vastgoedbeleggingen	2.316.222	2.193.864
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.195.270	2.135.439
Projectontwikkelingen	94.158	33.761
Andere: grondreserve	26.795	24.665
D. Andere materiële vaste activa	71.611	63.607
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	4.296	4.634
Zonnepanelen	67.315	58.973
E. Financiële vaste activa	2.880.079	2.188.444
Activa aan reële waarde via resultaat	65.368	79.731
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	65.368	79.731
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	2.814.711	2.108.713
Andere	2.814.711	2.108.713
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	155	1.039
I. Uitgestelde belastingen	0	0
J. Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode	2.592.959	2.366.590
Viottende activa	80.326	57.777
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoedbeleggingen	0	0
D. Handelsvorderingen	42.359	33.191
E. Belastingvorderingen en andere viottende activa	24.727	11.315
Belastingvorderingen	3	138
Andere viottende activa	24.724	11.177
F. Kas en kasequivalenten	3.378	5.467
G. Overlopende rekeningen	9.862	7.804
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	312	961
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.655	1.767
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	4.227	299
Andere	3.668	4.777
Totaal activa	7.942.951	6.872.497

Balans – Passiva

in euro (x 1.000)	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen	4.745.912	4.442.924
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	4.745.912	4.442.924
A. Kapitaal	233.356	226.860
B. Uitgiftepremies	2.159.254	2.023.908
C. Reserves	1.917.802	2.169.857
D. Nettoresultaat van het boekjaar	435.499	22.299
Verplichtingen	3.197.039	2.429.573
I. Langlopende verplichtingen	3.047.241	2.285.142
A. Voorzieningen	160	160
B. Langlopende financiële schulden	2.990.736	2.232.638
Kredietinstellingen	2.183.178	1.425.416
Andere	807.558	807.222
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	56.164	52.164
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	180	180
II. Kortlopende verplichtingen	149.798	144.431
B. Kortlopende financiële schulden	72.911	80.116
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	143	143
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	43.085	26.045
E. Andere kortlopende verplichtingen	120	2.296
F. Overlopende rekeningen	33.538	35.830
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	8.922	8.471
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	19.533	19.834
Andere	5.083	7.525
Totaal passiva	7.942.951	6.872.497

Statutaire resultaatverwerking

in euro (x 1.000)		31.12.2024	31.12.2023
A. Nettoresultaat		435.499	22.299
B. Toevoeging / onttrekking reserves		179.732	-256.439
1.	Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	104.367	-197.577
	boekjaar	104.367	-197.577
2.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
3.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
4.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
5.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-14.454	-81.179
	boekjaar	-14.454	-81.179
6.	Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
7.	Toevoeging aan / onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
8.	Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
9.	Toevoeging aan / onttrekking van andere reserves ²	89.819	22.317
	boekjaar	89.819	22.317
10.	Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 GVV-KB		166.822	146.265
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C		103.819	99.501
E. Over te dragen resultaat		-14.874	32.972

1 Deze post bevat variatie in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de 100%-deelnemingen. Latente belastingen met betrekking tot het vastgoed worden niet in rekening genomen.

2 Deze post bevat het aandeel in de winst of verlies van de deelnemingen waarbij WDP minder dan 100% aanhoudt.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-dochterondernemingen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken

naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van deze 100%-deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming-GVV zelf (er is als het ware een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de resultaatverwerking). Het resultaat van de niet 100%-dochterondernemingen wordt volledig toegewezen aan niet-beschikbare reserverubrieken.

Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Nettoresultaat	435.499	22.299
Afschrijvingen (+)	4.151	4.725
Waardeverminderingen (+)	1.794	2.520
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-160	-662
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-220.305	86.156
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-728	1.941
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-8.258	62.240
Dividenden ontvangen van de niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	4.220	3.612
Gecorrigeerd resultaat (A)	216.213	182.831
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	-5.133	7.860
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-2.552	-7.860
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	0	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet-vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	-7.685	0
Totaal (A+B) x 80%	166.822	146.265
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	166.822	146.265

De verplichting tot uitkering in de GVV-wetgeving heeft enkel betrekking op het gecorrigeerde nettoresultaat zoals dit blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met IFRS). In de circulaire van de FSMA van 2 juli 2020 wordt aanbevolen om in functie van de doorkijkbenadering, wanneer gekozen werd om deze toe te passen, voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag eveneens rekening te houden met de doorkijkbenadering. WDP heeft dit in bovenstaande tabel toegepast voor de 100%-dochterondernemingen, wat concreet inhoudt dat de EPRA-winst van deze dochters wordt meegenomen in de berekening van de uitkeringsplicht (evenwel rekening houdend met de vennootschapsrechtelijke regels van toepassing op de betrokken dochteronderneming, met andere woorden resultaten die door de dochteronderneming niet kunnen worden uitgekeerd, vooral gedreven door verschillen tussen IFRS en lokale boekhoudregels, zijn voor de moederonderneming GVV ook niet verplicht uitkeerbaar).

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

in euro (x 1.000)	FY 2024	FY 2023
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	258.397	251.408
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies ¹	686.874	686.874
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²	1.461.114	1.351.610
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	82.470	101.211
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	66.563	81.017
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	-24.887	-17.020
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	347.305	252.493
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves ³	46.709	57.680
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	2.924.544	2.765.272
Nettoactief	4.745.912	4.442.924
Voorgestelde dividenduitkering	-270.642	-245.766
Nettoactief na uitkering	4.475.270	4.197.158
Resterende marge na uitkering	1.550.727	1.431.887

1 De uitgiftepremies uitgegeven in 2023 en 2022 werden hier niet opgenomen gezien deze op een beschikbare rekening werden geboekt.

2 Deze omvat het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed van de moederonderneming en in de reële waarde van de 100%-dochterondernemingen.

3 Voornamelijk op basis van de herwaarderingsreserves van de zonnepanelen en uitgestelde belastingen hierop (inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot de zonnepanelen en de uitgestelde belasting hierop) en de impact van IFRS 16 op het eigen vermogen (inclusief de variatie in de reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot IFRS 16), aangezien het telkens een niet-uitkeerbaar reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aan- schouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden.

Immers, de dochters van de WDP-moedermaatschappij stellen hun enkelvoudige reke- ningen over het algemeen op volgens lokale boekhoudnormen en die wijken vaak af van de IFRS-regels die van toepassing zijn op de geconsolideerde (en enkelvoudige) reke- ningen van de moedermaatschappij als GVV. Hierdoor verschilt het nettoresultaat van de dochter in haar enkelvoudige jaarrekening (en waarop haar dividenduitkering is geba- seerd) vaak van de bijdrage van die dochter tot het geconsolideerd nettoresultaat; daar- naast zijn er op basis van lokale wetgeving beperkingen waardoor niet de volledige cash winsten van de dochterondernemingen kunnen opgestroomd worden als dividenden, waarbij deze laatste tevens met een jaar vertraging effectief uitgekeerd worden. Op basis van de doorkijkbenadering worden deze winsten dus wel als uitkeerbaar aanschouwd op niveau van de moeder ondanks het feit dat deze nog niet effectief op statutair vlak in de moedermaatschappij gerealiseerd zijn.

Gelet op het internationale karakter van de WDP-groep acht de vennootschap het belangrijk om de doorkijkbenadering te kunnen toepassen in het kader van zijn dividend- beleid. In dat kader keert WDP op geconsolideerd niveau meer uit als dividend dan wat het zelf op statutair niveau als cash winsten genereert (maar weliswaar realiseert op geconsolideerd groepsniveau, waarbij het een lage uitkeringsgraad heeft op geconso- lideerd niveau), door via de doorkijkbenadering de cash winsten (ook de nog niet uit- gekeerde winsten) van de 100%-dochterondernemingen als uitkeerbaar te aanschouwen op niveau van de groep. WDP meent dat dit geen probleem vormt noch voor de moeder- maatschappij noch voor de dochtermaatschappijen aangezien zij fundamenteel gezond zijn en deze cash effectief is gerealiseerd in de dochters en ook volledig beschikbaar is in de moedermaatschappij (onder andere door opstrooming via intresten, dividenden, terug- betaling van leningen etc).

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2024

	01.01.2024	Toewijzing resultaat boekjaar 2023						Componenten van het totaalresultaat		Overige					31.12.2024
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen ²	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Impact van pre-hedging instrumenten	Overige	
in euro (x 1.000)															
A. Kapitaal	226.860	0	0	0	0	0	0	0	0	1.747	4.749	0	0	0	233.356
Geplaatst kapitaal	251.408									1.990	5.000				258.397
Kosten kapitaalverhoging	-24.547									-243	-251				-25.041
B. Uitgiftepremies	2.023.908	0	0	0	0	0	0	0	0	37.710	97.636	0	0	0	2.159.254
C. Reserves	2.169.857	22.299	0	0	0	0	0	0	-1.758	0	-245.766	0	-18.741	-8.088	1.917.802
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.549.065		-197.577				122					5.133			1.356.743
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	239.002			17.104	-3.612										252.493
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	162.196					-81.179									81.017
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	101.211												-18.741		82.471
Andere reserves	35.446						5.213		-1.758					-7.866	31.035
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	82.936	22.299	197.577	-17.104	3.612	81.179	-5.335				-245.766	-5.133		-222	114.044
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.299	-22.299	0	0	0	0	0	435.499	0	0	0	0	0	0	435.499
Totaal eigen vermogen	4.442.924	0	0	0	0	0	0	435.499	-1.758	39.457	-143.381	0	-18.741	-8.088	4.745.912

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

2 Inclusief de latente belasting op variaties in de reële waarde van de zonnepanelen.

Staat van het eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatsverwerking

	31.12.2024	Toewijzing resultaat boekjaar 2024							31.12.2024
		Winst van het boekjaar	Overboeking van resultaat op porte- feuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deel- nemingen	Dividend- uitkeringen van niet 100%-deel- nemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Voorgestelde vergoeding van het resultaat	Overige	
in euro (x 1.000)									
A. Kapitaal	233.356	0	0	0	0	0	0	0	233.356
Geplaatst kapitaal	258.397								258.397
Kosten kapitaalverhoging	-25.041								-25.041
B. Uitgiftepremies	2.159.254	0	0	0	0	0	0	0	2.159.254
C. Reserves	1.917.803	435.499	0	0	0	0	-270.642	0	2.082.661
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.356.743		104.367					3	1.461.114
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	252.493			99.032	-4.220				347.305
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	81.017					-14.454			66.563
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	82.471								82.471
Andere reserves	31.035							-9.213	21.822
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	0						-270.642		-270.642
Over te dragen resultaat van vorig boekjaar	114.044	435.499	-104.367	-99.032	4.220	14.454		9.210	374.029
D. Nettoresultaat van het boekjaar	435.499	-435.499	0	0	0	0	0	0	0
Totaal eigen vermogen	4.745.912	0	0	0	0	0	-270.642	0	4.475.270

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2023

	01.01.2023	Toewijzing resultaat boekjaar 2022						Componenten van het totaalresultaat		Overige					31.12.2023
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen ²	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Impact van pre-hedging instrumenten	Overige	
in euro (x 1.000)															
A. Kapitaal	215.006	0	0	0	0	0	0	0	0	8.649	3.206	0	0	0	226.860
Geplaatst kapitaal	233.702									14.110	3.595				251.408
Kosten kapitaalverhoging	-18.697									-5.461	-389				-24.547
B. Uitgiftepremies	1.660.132	0	0	0	0	0	0	0	0	290.497	73.279	0	0	0	2.023.908
C. Reserves	2.046.525	351.711	0	0	0	0	0	0	-4.927	0	-203.980	0	-20.893	1.420	2.169.857
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.734.431		-196.854				19.348					-7.860			1.549.065
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	151.755			105.182	-3.375		-14.561								239.002
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-66.636					228.833									162.196
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	122.103												-20.893		101.211
Andere reserves	46.727						-8.171		-4.927					1.818	35.446
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	58.145	351.711	196.854	-105.182	3.375	-228.833	3.385				-203.980	7.860		-398	82.936
D. Nettoresultaat van het boekjaar	351.711	-351.711	0	0	0	0	0	22.299	0	0	0	0	0	0	22.299
Totaal eigen vermogen	4.273.375	0	0	0	0	0	0	22.299	-4.927	299.146	-127.496	0	-20.893	1.420	4.442.924

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

2 Inclusief de latente belasting op variaties in de reële waarde van de zonnepanelen.



Bijlagen

10

EXTERNE VERIFICATIE

Conclusies van de vastgoeddeskundige

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

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

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

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

schattingen gaan ervan uit dat er geen niet-meegedeelde elementen zijn die de waarde van het onroerend goed zouden kunnen beïnvloeden.

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

Op basis van bovenstaande verklaringen en de schattingen van elke individuele vastgoeddeskundige kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium van WDP (exclusief zonnepanelen en inclusief *activa bestemd voor verkoop*), zoals weergegeven in onderstaande tabel, op 31 december 2024 7.685.078.886 euro (zeven miljard zeshonderd vijftientig miljoen achtenzeventig duizend achthonderd zesentachtig euro) bedraagt.

Land	Vastgoeddeskundige (vertegenwoordigd door)	Reële waarde van de portefeuille per 31 december 2024 (x 1.000)
België	Stadim (Céline Janssens)	1.281.319
België	Jones Lang LaSalle Belgium (Greet Hex)	1.095.025
Nederland	Jones Lang LaSalle Netherlands (Kjell van den Heuvel)	1.548.412
Nederland	CBRE Netherlands (Walter de Geus)	1.436.605
Frankrijk	BNP Paribas Real Estate (Jean-Claude Dubois)	561.335
Roemenië	CBRE Romania (Ovidiu Ion)	1.505.567
Duitsland	CBRE Germany (Kristine Kühn)	158.428
Luxemburg	Jones Lang LaSalle Luxembourg (Greet Hex)	98.389
Totaal		7.685.079

EXTERNE VERIFICATIE

278

Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Warehouses De Pauw NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 april 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV uitgevoerd gedurende 18 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichtingen, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd balanstotaal 8.203.210.000 euro bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 449.549.000 euro.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2024 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

EXTERNE VERIFICATIE

279

Kernpunten van de controle

Waardering van vastgoedbeleggingen

- ◆ Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (7.513.487.000 EUR) vertegenwoordigen meer dan 91 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2024. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- ◆ De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties.
- ◆ De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.
- ◆ De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- ◆ Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen:
III. Waarderingsregels en XXII. Vastgoedbeleggingen.

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde

- ◆ We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.
- ◆ We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- ◆ We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en de belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder de vereiste rendementen en verwachte verhuurwaardes.
- ◆ We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- ◆ Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.
- ◆ We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- ◆ Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- ◆ Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).
- ◆ Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

EXTERNE VERIFICATIE

280

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat.

Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België.

De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ◆ het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ◆ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- ◆ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ◆ het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag.

EXTERNE VERIFICATIE

Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Warehouses De Pauw NV overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarrapport: 3. *Strategie en waardecreatie*, 4. *Performance en trends*, 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*, 6. *Corporate Governance Verklaring*, 7. *Risicofactoren* en 9. *Jaarrekening*.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

EXTERNE VERIFICATIE**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

- ◆ Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- ◆ De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële taal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Warehouse De Pauw NV per 31 december 2024 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- ◆ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris inzake de Prognose

Aan de raad van bestuur van
Warehouses De Pauw NV
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Geachte dames en heren

Wij brengen verslag uit over de prognose van de EPRA winst (zoals gedefinieerd in augustus 2011 (en voor het laatst aangepast in november 2016) in “Best Practices Recommendations Guidelines” van de European Public Real Estate Association) van Warehouses De Pauw NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen de “Groep”), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025 (de “Prognose”). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten* bij Vooruitzichten van het 2024 jaarverslag van de Groep, (het “Jaarverslag”). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen of de prognose van de geconsolideerde balans.

Dit verslag is vrijwillig opgesteld op vraag van de raad van bestuur van de Vennootschap met als doel te bevestigen dat de Prognose is opgesteld en samengesteld overeenkomstig elementen (a) en (b) zoals gedefinieerd onder item 11.2 van Annex 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europese parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de “Prospectus Verordening”) en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de “Bestuurders”) om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met Annex 1, sectie 11 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan u te melden.

Behoudens voor enige verantwoordelijkheid die ontstaat onder artikel 26 van de Wet van 11 juli 2018 met betrekking tot enige persoon en in de mate daar opgenomen, in de mate toegestaan door de wet, nemen wij geen verantwoordelijkheid en accepteren wij geen aansprakelijkheid ten opzichte van enig persoon noch voor enig geleden verlies door enig zulk persoon als een gevolg van, of overeenkomstig dit verslag of onze verklaring, vereist door en uitsluitend gegeven met als doel het naleven van Annex 1 item 1.3 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie, instemmend met de opname in het Universeel Registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten* bij Vooruitzichten van het jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2025. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 “The Examination of Prospective Financial Information” zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de

EXTERNE VERIFICATIE

hypothese(n) waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken werden uitgevoerd.

Oordeel

Naar onze mening, is de Prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen, die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep.

Verklaring

Voor de doeleinden van art. 26 van de Wet van 11 juli 2018 zijn we verantwoordelijk voor dit verslag als onderdeel van een Universeel Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle mogelijke voorzorgsmaatregelen genomen hebben om ervoor te zorgen dat de informatie zoals opgenomen in dit verslag, voor zover wij weten, in overeenstemming is met de feiten en geen weglatingen bevat die haar opname zouden kunnen beïnvloeden. Deze verklaring werd opgenomen in het Universeel Registratiedocument in overeenstemming met Annex 1 item 1.2 van de regelgeving van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren

Onafhankelijk Assurance-rapport over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarverslag van Warehouses De Pauw NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2024.

Aan de raad van bestuur

We hebben de opdracht gekregen om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren ("Geselecteerde Informatie") gepubliceerd in het Jaarverslag van Warehouses De Pauw NV (de "Vennootschap") voor het jaar eindigend op 31 december 2024. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie, heeft Warehouses De Pauw NV gebruik gemaakt van de richtlijnen van de European Public Real Estate Association met betrekking tot duurzaamheidsrapportering (EPRA sBPR), de Green Bond Principles 2021 van de International Capital Market Association (ICMA) en de Green Loan Principles 2021 door de Loan Market Association (LMA) zoals vastgelegd in het Green Financing Framework van WDP van april 2022 en van eigen indicatoren ("Toepasselijke Criteria") zoals opgenomen in hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring* van het jaarverslag. De Geselecteerde Informatie dient gelezen en begrepen te worden samen met de Toepasselijke Criteria. De Geselecteerde Informatie in het kader van onze opdracht wordt geïdentificeerd met het symbool ✓ in hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring* van het jaarverslag.

Op basis van ons werk zoals beschreven in dit verslag, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de Geselecteerde Informatie, geïdentificeerd met het symbool ✓ in hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring* van het jaarverslag van Warehouses De Pauw NV per 31 december 2024, niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de verwijzingen ernaar in het jaarverslag per 31 december 2024, even als voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toepasselijke Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- ◆ Het selecteren en opzetten van de Toepasselijke Criteria.
- ◆ Het opstellen, berekenen, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.
- ◆ Het ontwerpen, implementeren en onderhouden van de interne processen en controles over informatie die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en die vrij is van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.
- ◆ Het verstrekken van voldoende toegang en het beschikbaar stellen van alle benodigde verslagen, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de diensten mogelijk te maken.
- ◆ Door middel van schriftelijke verklaringen aan ons te bevestigen dat alle verstrekte informatie, die relevant is voor onze diensten waarvan u op de hoogte bent, en dat de beoordeling of evaluatie van de onderliggende informatie aan de hand van de Toepasselijke Criteria, inclusief dat alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.

Onze verantwoordelijkheid

Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze procedures een conclusie te formuleren over de Geselecteerde Informatie. Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien) met betrekking tot assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie, uitgegeven door de *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)*, om aan te geven of iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet vermoeden dat de Geselecteerde Informatie, in alle materiële opzichten, niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

EXTERNE VERIFICATIE

Door deze standaarden toe te passen, zijn onze werkzaamheden gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Geselecteerde Informatie in het jaarverslag geen afwijkingen van materieel belang bevat. De werkzaamheden die worden uitgevoerd bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid variëren qua aard en timing van, en zijn minder omvangrijk dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, en als gevolg daarvan is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid substantieel lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen als een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons werk werd uitgevoerd op basis van de gegevens die door Warehouses De Pauw NV werden verzameld en behouden in de rapporteringsscope zoals hierboven vermeld. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de Geselecteerde Informatie, geïdentificeerd met het symbool ✓ in hoofdstuk 8. *Duurzaamheidsverklaring* van het jaarverslag en niet op alle informatie die in het jaarverslag is opgenomen. De beperkte assurance op de Geselecteerde Informatie is enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie gerelateerd aan het boekjaar eindigend per 31 december 2024.

We zijn verplicht om ons werk te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waar we hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een materiële afwijking van de beschrijving van activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde informatie zal ontstaan. De procedures die we uitvoerden waren gebaseerd op ons professioneel oordeel. Bij het uitvoeren van onze beperkte assurance-opdracht over de beschrijving van activiteiten die zijn ondernomen met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, bestonden onze werkzaamheden voornamelijk uit volgende elementen:

- ◆ Het uitvoeren van analytische procedures en in overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie.
- ◆ Door middel van besprekingen met leidinggevend, een goed begrip verkrijgen van de Vennootschap, haar omgeving, processen en informatiesystemen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie, voldoende om de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geselecteerde Informatie te identificeren en te beoordelen, en een basis te bieden voor het ontwerpen en uitvoeren van procedures om beperkte mate van zekerheid te verkrijgen om een conclusie te ondersteunen.
- ◆ Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie, die betrekking hebben op de herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordeling of de gegevens op de juiste manier zijn geconsolideerd.

- ◆ Procedures uitvoeren op onderliggende gegevens op basis van een statistische steekproef om te beoordelen of de gegevens zijn verzameld en gerapporteerd in overeenstemming met de toepasselijke criteria, inclusief het verifiëren aan de hand van brondocumentatie.
- ◆ Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie inclusief het beoordelen van de assumpties en schattingen van het management.
- ◆ Onjuistheden en tekortkomingen in de controle verzamelen en beoordelen of ze van materieel belang zijn.
- ◆ Lezen van de bijhorende toelichting gerelateerd aan de Geselecteerde Informatie en de Toepasselijke Criteria voor consistentie met onze bevindingen.

We passen de International Standard on Quality Management 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole inclusief gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben wij de onafhankelijkheid en andere ethische vereisten nageleefd van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en met het Belgische wettelijke en reglementaire kader. Dit omvat de verificatie dat er geen belangenverstrengeling is met deze assurance-opdracht.

Inherente beperkingen van de Geselecteerde Informatie

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria. Inherente beperkingen bestaan in alle assurance opdrachten.

Elke interne controlestructuur, hoe effectief ook, kan de mogelijkheid niet uitsluiten dat fraude, fouten of onregelmatigheden kunnen optreden en onopgemerkt blijven en omdat we selectieve testen gebruiken bij onze opdracht, kunnen we niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, zullen worden gedetecteerd.

EXTERNE VERIFICATIE

287

De zelf gedefinieerde Toepasselijke Criteria, de aard van de geselecteerde informatie en het ontbreken van consistente externe normen maken het mogelijk om verschillende, maar aanvaardbare meetmethoden te hanteren die kunnen leiden tot verschillen tussen vennootschappen. De aangenomen meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie wordt gerapporteerd naarmate de methodologieën zich ontwikkelen.

Gebruik van ons rapport

Dit verslag is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Revised) en met onze opdrachtbrief. Ons werk is ondernomen zodat we aan de raad van bestuur de zaken kunnen melden die we in dit rapport aan hen moeten melden en voor geen ander doel.

Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot dit rapport op zich te nemen of te aanvaarden aan een andere partij dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen om dit rapport openbaar beschikbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat geen invloed heeft en zal hebben op of zal uitbreiden voor welk doel of op welke basis dan ook onze verantwoordelijkheden. Voor zover toegestaan door de wet, accepteren of aanvaarden wij geen verantwoordelijkheid jegens iemand anders dan het bedrijf en de bestuurders van het bedrijf als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken.

Getekend te Zaventem.

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Sofian Milad

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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

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

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

Variaties in brutohuurinkomsten bij
ongewijzigde portefeuille

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

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

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

289

Operationele marge

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

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

Gemiddelde kost van de schulden

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

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

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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

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

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

Hedge ratio

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

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

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Schuldgraad

in euro (x 1.000)	31.12.2024 IFRS	31.12.2024 Proportioneel	31.12.2023 IFRS	31.12.2023 Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	3.365.652	3.479.788	2.551.715	2.653.711
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	236	236	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8.500	8.500	5.533	5.533
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	67.330	83.951	45.948	60.493
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen F. Overlopende rekeningen	43.902	45.461	49.077	49.864
Totale schuldenlastA	3.245.684	3.341.640	2.450.997	2.537.661
Totale activa van de balans	8.203.210	8.317.347	7.072.286	7.174.283
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	66.563	66.563	81.017	81.017
Totaal activaB	8.136.648	8.250.784	6.991.269	7.093.266
SchuldratioA/B	39,9%	40,5%	35,1%	35,8%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Loan-to-value

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

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

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

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

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

1 Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

2 Op genormaliseerde basis en met inbegrip van de geannualiseerde impact van organische groei (zoals indexatie) en externe groei (in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten).

ESG BENCHMARK PERFORMANCE

Onze actieve deelname aan assessments, ratings en rapportage volgens erkende internationale standaarden, onderstreept onze ambitie om een prominente rol op te nemen op vlak van duurzaamheid in al zijn facetten. In onze selectie houden we steeds de complementariteit en veelzijdigheid van de benchmarks voor ogen, om

op die manier op een betrouwbare manier zo transparant mogelijk aan een zo breed mogelijk publiek te communiceren. We overwegen ook de toegevoegde waarde voor WDP zelf: onze deelname moet ertoe leiden dat we onze vorderingen kunnen volgen en onze prestaties beter kunnen beoordelen in het geheel van de sector.

Reporting standards, ratings en indexen		
	2024 Score	Belang voor WDP
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	EPRA BPR Gold EPRA sBPR Gold	De EPRA-rapportagestandaarden leunen nauw aan bij de (vastgoed)activiteiten van WDP en zorgen voor een transparante en consequente rapportage inzake duurzaamheid door vastgoedbedrijven. Hun alignering met de internationale standaard GRI benadrukt hun relevantie.
 GRI	Rapportage <i>onder verwijzing naar</i> de GRI-normen	Gerenommeerde standaard voor relevante stakeholders – zowel investeerders, beleidsmakers, capital markets en de gemeenschap. EPRA aligneert haar rapportering met deze standaard.
 MSCI	AA	MSCI analyseert en scoort bedrijven niet enkel op environmental vlak, maar doet ook een grondige analyse inzake governance en sociaal. Deze rating is zeer gekend binnen de investor community en legt de link met CDP.
 ISS ESG	Prime C	De ISS ESG Corporate Rating geeft investeerders een duidelijk beeld van de sterktes en zwaktes inzake duurzaamheidsstrategie van de door hen geanalyseerde bedrijven. Deze rating kent een groot draagvlak binnen de investor community. De link met GRI en TCFD wordt door WDP als een plus aanzien.
 Dow Jones Sustainability Indexes	Inclusie Dow Jones Best-in-Class World en Dow Jones Best-in-Class Europe Score 66	De opname in Dow Jones Best-in-Class World en Dow Jones Best-in-Class Europe zorgt voor autonome geloofwaardigheid inzake duurzaamheid en de wijze waarop WDP inzet op ESG. De veelzijdigheid en grondige analyse van alle facetten van ESG, helpen WDP in het verder uitwerken van zijn ESG-strategie.
 CDP DISCLOSE. INSIGHT. ACTION.	B (Climate) C (Water Security)	Gezien WDP's inspanningen ten aanzien van de doelstellingen van de EU Green Deal, is deelname aan CDP (Climate Change) een vanzelfsprekendheid. Op die manier zullen (potentiële) investeerders op een onafhankelijke en transparante wijze de klimaataanpak van WDP kunnen benchmarken.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE VIA VERWIJZING

Informatie opgenomen door verwijzing	Document ¹	
Bedrijfsactiviteiten	Jaarverslag 2023	2. Dit is WDP (blz. 4-10)
		3. Strategie en waardecreatie (blz. 11-19)
		4. Performance en trends (blz. 20-63)
	Jaarverslag 2022	7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – High quality portfolio (blz. 97-108)
		2. Dit is WDP (blz. 4-10)
		3. Strategie en waardecreatie (blz. 11-19)
Belangrijkste markten	Jaarverslag 2023	4. Performance (blz. 20-56)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 89-96)
		2. Dit is WDP – Onze positie in Europa (blz. 6)
		7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – High quality portfolio (blz. 97-108)
		7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – High quality portfolio (blz. 97-100)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 228-230)
	Jaarverslag 2022	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 231)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 236-241)
		2. Dit is WDP – Onze positie in Europa (blz. 6)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 89-96)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 97-98)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 219-220)
Investeringen	Jaarverslag 2023	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 222)
	Jaarverslag 2022	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 227-232)
	Jaarverslag 2023	4. Performance en trends – Sustainable growth (blz. 21-31)
Financiële toestand	Jaarverslag 2023	4. Performance en trends – Sustainable growth (blz. 21-30)
		4. Performance en trends – Sustainable growth (blz. 21-31)
		7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille (blz. 76-113)
		12. Bijlagen – Externe verificatie – Conclusies van de vastgoeddeskundige (blz. 271)
		10. Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA kernprestatie-indicatoren (blz. 169-178)
		11. Jaarrekening (blz. 212-269)
		12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 272-276)
		12. Bijlagen – Alternative Performance Measures (blz. 282-287)

¹ Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via www.wdp.eu/nl/publicaties.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE VIA VERWIJZING

Informatie opgenomen door verwijzing	Document ¹	
	Jaarverslag 2022	4. Performance – Sustainable growth (blz. 21-30)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag (blz. 70-104)
		12. Bijlagen – Externe verificatie – Conclusies van de vastgoeddeskundige (blz. 263)
		10. Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA kernprestatie-indicatoren (blz. 160-169)
		11. Jaarrekening (blz. 201-261)
		12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 264-268)
		12. Bijlagen – Alternative Performance Measures (blz. 274-279)
		11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023 – Resultatenrekening (blz. 214-215)
		11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023 – Balans (blz. 217)
		11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023 – Kasstroomoverzicht (blz. 218)
Historische financiële informatie	Jaarverslag 2023	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen (blz. 221-259)
		11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2022 – Resultatenrekening (blz. 203-204)
		11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2022 – Balans (blz. 206)
		11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2022 – Kasstroomoverzicht (blz. 207)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen (blz. 210-251)
	Jaarverslag 2022	12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 272-276)
		12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 264-268)
		7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – Vooruitzichten – Prognose van de geconsolideerde resultaten (blz. 110-111)
		7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – Vooruitzichten – Introductie nieuw groeiplan 2024-27 (blz. 113)
		6. Aandelen en obligaties – Het aandeel (blz. 71-73)
Verklaring van de commissaris	Jaarverslag 2023	7. Financiële resultaten en vastgoedportefeuille – Vooruitzichten – Prognose van de geconsolideerde resultaten (blz. 100-101)
	Jaarverslag 2022	7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vooruitzichten – Prognose van de geconsolideerde resultaten (blz. 102-103)
Dividend	Jaarverslag 2023	6. Aandelen en obligaties – Het aandeel (blz. 66-67)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXIII. Transacties met verbonden partijen (blz. 257)
	Jaarverslag 2022	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXIII. Transacties tussen verbonden partijen (blz. 248)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 256)
Transacties met verbonden partijen	Jaarverslag 2023	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 248)
	Jaarverslag 2022	
Informatie over het personeelsbestand	Jaarverslag 2023	
	Jaarverslag 2022	

¹ Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via www.wdp.eu/nl/publicaties.

VERKLARINGEN

Het jaarverslag is verkrijgbaar op de zetel van de Vennootschap en kan worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu in drie taalversies (Nederlands, Frans en Engels). De Nederlandse taalversie van het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format) en is dan ook de officiële versie van het jaarverslag. Deze versie in ESEF kan tevens geraadpleegd worden op de website www.wdp.eu. De elektronische versie van de jaarverslagen mag niet worden gekopieerd of waar dan ook ter beschikking worden gesteld. Evenmin mag de tekst worden afgedrukt voor verdere verspreiding.

Contactpersonen en bijkomende inlichtingen:

Joost Uwents, CEO

Mickaël Van den Hauwe, CFO

Joke Cordeels, Head of External Communications

Alexander Makar, Head of Investor relations & Corporate Finance

investorrelations@wdp.eu

Universeel Registratiedocument

WDP verklaart dat:

- het jaarverslag 2024 als Universeel Registratiedocument is gedeponeerd bij de FSMA op datum van 31 maart 2025, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129;
- het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, maakt geen deel uit van dit Universeel Registratiedocument tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag

De leden van de Raad van Bestuur van WDP NV, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring*, zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarverslag verstrekt wordt.

Verklaringen

Joost Uwents, gedelegeerd bestuurder en CEO, verklaart in naam van de Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring*, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend, dat de gegevens in dit jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarverslag zou wijzigen en dat, voor zover hem bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden;
- er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie en financiële prestaties van de Groep na 31 december 2024; en
- behoudens hetgeen werd bekendgemaakt met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut, er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben – of in een recent verleden hebben plaats gehad – op de financiële positie of de rentabiliteit van WDP. Hij verklaart ook dat er, voor zover hij weet, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

VERKLARINGEN

Beschikbare documenten

WDP verklaart dat, minstens tijdens de geldigheidsduur van het Universeel Registratie-document, inzage mogelijk is van de volgende documenten op haar website www.wdp.eu:

- de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van WDP;
- de jaarverslagen;
- de verslagen respectievelijk de conclusies van de commissaris en de vastgoeddeskundigen;
- de persberichten en de verplichte financiële informatie. De financiële berichtgeving wordt gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht;
- het Corporate Governance Charter;
- de verplichtingen van de Vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering, staan vanaf de oproeping tot en met de deelname en de stemming in extenso vermeld op het investor relationsgedeelte van de website van WDP. Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de Vennootschap gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de Algemene Vergadering waarop zij betrekking heeft.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Informatie afkomstig van derden

WDP verklaart dat de inlichtingen, verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris, getrouw werden overgenomen. Voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit de door de vastgoeddeskundigen en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris onjuist of misleidend zou kunnen worden geïnterpreteerd. WDP vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoeddeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarverslag.

Om confidentialiteitsredenen is niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundigen opgenomen en kan dit verslag niet worden geconsulteerd.

Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- 4. Performance en trends;
- 5. Financiële resultaten en vooruitzichten;
- 6. Corporate Governance Verklaring;
- 7. Risicofactoren; en
- 9. Jaarrekening.

Dit jaarverslag geeft een overzicht van de activiteiten en financiële staten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024.

PERMANENT DOCUMENT

Basisinlichtingen

Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

Plaats van registratie, ondernemingsnummer, identificatiecode voor juridische entiteiten

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlandstalige afdeling, onder het rechtspersonenregisternummer 0417.199.869. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI – legal entity identifier) is 549300HWDYC5JXC85138.

Rechtsvorm, oprichting¹

De Vennootschap werd opgericht als naamloze vennootschap onder de naam Rederij De Pauw bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver te Liedekerke op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977 onder nummer 2249-1. Deze NV werd de dragende vennootschap waarbinnen, door middel van een globale fusie- en splitsingsverrichting, het vastgoedpatrimonium van negen vennootschappen werd verzameld. Tegelijkertijd werd de naam van de Vennootschap gewijzigd in Warehousing & Distribution De Pauw en werd zij omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden voorwaardelijk doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse-Zellik, vervangende notaris Jean-Jacques Boel te Asse, wettelijk belet, op 20 mei 1999, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juni daarna onder nummer 990616-21, en bekrachtigd bij twee akten met datum van 28 juni 1999 voor diezelfde notaris, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juli daarna onder nummers 990720-757 en 758.

De maatschappelijke naam werd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 april 2001 gewijzigd in Warehouses De Pauw, zoals vastgelegd bij akte verleden voor voornoemde notaris Siegfried Defrancq, vervangende voornoemde notaris

Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei 2001 daarna onder nummer 20010518-652.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd de rechtsvorm van WDP gewijzigd in een naamloze vennootschap met inwerkingtreding per 1 oktober 2019, zoals vastgelegd bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 september 2019 daarna, onder nummer 19127672.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd besloten tot splitsing van het aandeel met een factor 7. Deze vaststellingsakte werd verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel en werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 februari 2020 onder nummer 20020249.

De statuten van WDP werden een laatste maal gewijzigd op 4 september 2024 via een akte voor notaris Tim Carnewal te Brussel, ingevolge de beslissing tot statutenwijziging. Deze akte is bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 september 2024 onder nummer 24430030.

REIT-statuut

BELGIË: GVV-Statuut (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Sinds 28 juni 1999 was WDP ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of Financial Services and Markets Authority, afgekort FSMA, als vastgoed-beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoed-bevak. Om beter afgestemd te zijn op de economische realiteit en omwille van het aangepaste juridische kader dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf, veranderde WDP op 16 oktober 2014 van statuut en verwierf de Vennootschap dat van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Yves De Ruyver, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2014 onder nummer 14199666. WDP is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel zoals bepaald in de GVV-wetgeving.

¹ Zie in dit verband ook hoofdstuk 2. Dit is WDP, op blz. 7.

PERMANENT DOCUMENT

Algemeen beschouwd, dient een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, en dus ook WDP sedert 16 oktober 2014, te voldoen aan enkele cruciale voorwaarden teneinde gebruik te kunnen maken van het gunstregime en tegelijkertijd meer transparantie en een beperking van het risico te garanderen voor de belegger.

Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap:

- ◆ is een vastgoedvennootschap die (i) in hoofdzaak onroerende goederen ter beschikking stelt van gebruikers, (ii) binnen de wettelijke grenzen andere types van vastgoed mag bezitten (rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevals, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een GVBV), (iii) in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten kan uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen, (iv) binnen de wettelijke grenzen tevens mag investeren in de infrastructuursector (o.a. via PPS) en de energiesector (o.a. hernieuwbare energie);
- ◆ heeft een wettelijke vastgelegde maximale schuldgraad van 65% van haar activa;
- ◆ dient ten minste 80% van haar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders;
- ◆ heeft de verplichting tot periodieke en occasionele waardering van de reële waarde van het vastgoed door een onafhankelijk vastgoeddeskundige;
- ◆ diversifieert haar vastgoed op een zodanige manier dat de risico's op een passende wijze zijn gespreid, per type vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder en één verrichting mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa één enkel vastgoed geheel vormt;
- ◆ is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, zij het slechts op een beperkte belastbare grondslag (m.n. op de niet-afrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen). Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit taks aan het tarief van 15% sedert 1 januari 2020. De door een GVV aan een aandeelhouder uitgekeerde dividenden, geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30%;

- ◆ volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden;
- ◆ stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen;
- ◆ beschikt tot uitoefening van voormelde activiteiten over een eigen beheerstructuur, een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie alsook over een passende interne controle;
- ◆ is onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB;
- ◆ moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap;
- ◆ is beursgenoteerd, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- ◆ kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor (anders dan occasioneel);
- ◆ kan vennootschappen aanhouden waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt (zogenaamde perimervennootschappen) die al dan niet het statuut van een institutionele GVV aannemen;
- ◆ dient strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren na te leven.

Openbare en institutionele GVV's staan onder toezicht van de FSMA. Voor meer informatie omtrent het GVV-statuuut, verwijzen wij naar onze [website](#).

Naast artikel 7:96 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 7:97 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen die voor alle genoteerde vennootschappen gelden, bestaan voor GVV's bijzondere regels inzake functionele belangenconflicten (op grond van artikel 37 van de GVV-Wet).

Voor meer informatie met betrekking tot elk van deze procedures, wordt verwezen naar hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring*.

NEDERLAND: Fiscale beleggingsinstelling (FBI)

Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland N.V. het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing², waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- WDP Nederland dient een B.V., N.V. of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland N.V. mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarde gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- De operationele winsten van WDP Nederland N.V. dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland N.V.
- De uitgekeerde winsten dienen gelijkmatig over alle aandelen te worden verdeeld.
- De aandelen in WDP Nederland N.V. dienen voor 75% of meer te worden gehouden door een lichaam dat niet is onderworpen aan een belasting naar de winst.
- De aandelen mogen niet voor 5% of meer (in)direct gehouden worden door natuurlijke personen.
- De aandelen mogen niet voor 25% of meer via in het buitenland gevestigde fondsen voor in Nederland wonende personen of gevestigde rechtspersonen worden gehouden.

Voor meer toelichting omtrent de evolutie van het FBI-statuuut, verwijzen we naar hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten* op blz. 67.

FRANKRIJK: Société d'investissement immobilier cotée (SIIC)

Sinds 2005 is voor WDP via zijn vaste inrichting in Frankrijk en haar dochteronderneming WDP France SARL het SIIC-regime (Société d'Investissement Immobilier Cotée) van toepassing, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- De moedermaatschappij moet de structuur hebben van een NV of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan toegelaten worden om genoteerd te worden op de beurs. Deze moedermaatschappij dient genoteerd te zijn op een beurs naar EU-recht.
- De hoofdzakelijke activiteit van de SIIC dient beperkt te worden tot de verhuring van onroerend goed. Het is vastgoedontwikkelingen niet toegelaten de 20%-grens van de brutoboekwaarde van de portefeuille te overschrijden.
- De aandelen in WDP mogen voor niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen.
- De winst afkomstig uit de verhuur van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in de personenvennootschappen of dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuuut hebben geopteerd, opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut en de aandelen in de winst in personenvennootschappen, zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.
- Als uitkeringsplicht van het resultaat geldt 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-statuuut, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuuut gekozen hebben.
- Betaling van een exit taks tegen een aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die gekozen hebben voor het SIIC-statuuut, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

² Vanaf 1 januari 2025 is het FBI-statuuut vervallen, gelet op een wetswijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime. Zie ook 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

Website en e-mailadres van de Vennootschap (artikel 4 van de gecoördineerde statuten)

De website van de Vennootschap is: www.wdp.eu.

De vennootschap kan op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: shareholdersmeetings@wdp.eu.

Zetel van de Vennootschap (artikel 3 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest. De zetel kan verplaatst worden in België bij besluit van de Raad van Bestuur, voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten.

Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de Vennootschap is onbeperkt.

Voorwerp van de Vennootschap (artikel 5 van de gecoördineerde statuten)

Artikel 5 van de statuten bepaalt dat de Vennootschap tot uitsluitend voorwerp heeft:

- a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i) onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii) aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;

- iii) optierechten op vastgoed;
- iv) aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25% van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de vennootschap;
- v) rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi) rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
- vii) rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
- viii) rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix) aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen ("Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x) vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi) rechten van deelneming in een GVBF;
- xii) alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV-wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

PERMANENT DOCUMENT

303

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europese Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europese Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europese Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

- c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
- i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
 - ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
 - iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
 - iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

- d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de GVV-wetgeving:

- ◆ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- ◆ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend;
- ◆ ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide

PERMANENT DOCUMENT

middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

- hypotheke of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar Groep;
- kredieten verstrekken;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GVV-wetgeving) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de GVV-wetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

Kapitaal van de Vennootschap

Kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

Het kapitaal van WDP NV bedraagt 258.754.032,10 euro en wordt vertegenwoordigd door 225.845.971 gewone aandelen, die elk 1/225.845.971ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

Toegestaan kapitaal (artikel 8 van de gecoördineerde statuten)

De Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft; en
- 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- 25.140.755,26 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 24 april 2024.

Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar die aanvang nam op 3 mei 2024 (zijnde de datum van de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het besluit betreffende de machtiging inzake het toegestaan kapitaal). Deze machtiging is hernieuwbaar.

Op datum van dit jaarverslag heeft de Raad van Bestuur tweemaal gebruikgemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en dus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit jaarverslag:

- i) 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft; en
- ii) 125.703.776,34 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- iii) 22.793.888,21 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 251.407.552,69 euro.

Deze kapitaalverhoging(en) kan (kunnen) uitgevoerd worden door inbreng in geld, door inbreng in natura of door de omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort), overeenkomstig de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en de GVV-wetgeving.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of af-

geschapt worden dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot en met het vijfde lid van dit artikel, kan de Raad van Bestuur niet alleen aandelen maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort) creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en GVV-wetgeving.

Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan de Raad van Bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel.

De Raad van Bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de Vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging(en) die binnen het kader van het toegestaan kapitaal werd(en) gerealiseerd.

Inkoop van eigen aandelen (artikel 11 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap kan haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 3 mei 2024:

- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten die meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;

PERMANENT DOCUMENT

306

- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2024, noch op de datum van het jaarverslag had WDP NV eigen aandelen in bezit.

Wijziging van het kapitaal (artikel 12 van de gecoördineerde statuten)

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de Raad van Bestuur, en mits inachtnaam van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering ten overstaan van notaris.

◆ Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, kan het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven.

Indien in dat geval, overeenkomstig de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders moet worden verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, dan zal dit onherleidbaar toewijzingsrecht tenminste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigt op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Een kapitaalverhoging in geld kan evenwel ook plaatsvinden met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal;
- 2° het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig hiermee zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Dit geeft een GVV de mogelijkheid om onder meer een vrijgestelde private aanbieding van nieuwe aandelen te realiseren door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (zgn. accelerated bookbuilding of ABB).

◆ Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, volgende voorwaarden nageleefd worden:

- 1) de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur m.b.t. de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura, evenals, in voorkomend geval, in de oproepingen tot de algemene vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;
- 2) de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- 3) behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

- 4) het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De Raad van Bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividend-bedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hiervoor uiteengezet zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

◆ Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hierboven uiteengezet zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waarnaar de GVV-wetgeving in deze specifieke context verwijst. In dit geval verwijst “datum van de inbrengovereenkomst” naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

Zeggenschap in de Vennootschap

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. WDP heeft vandaag slechts één Referentieaandeelhouder, die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur met toepassing van het bindend voordrachtrecht zoals voorzien in artikel 15 van de gecoördineerde statuten waarvan hierna een uittreksel is opgenomen:

“Onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps-wetgeving en onverminderd de GVV-wetgeving, en onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, heeft elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt (een “**Referentieaandeelhouder**”), het recht dat op de jaarvergadering één bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd. Een Referentieaandeelhouder heeft, onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, het recht dat op de jaarvergadering één bijkomende bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd per bijkomende schijf van 10% van de aandelen in de vennootschap die hij individueel en rechtstreeks aanhoudt (...)”

Commissaris (artikel 23 van de gecoördineerde statuten)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met kantoor te Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, aangesteld als commissaris van WDP.

Op 27 april 2016 werd de commissaris, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander, herbenoemd tot de jaarvergadering van 2019.

WDP lanceerde op 6 december 2016 een procedure van openbare aanbesteding gelanceerd voor dit mandaat van commissaris in overeenstemming met de Europese Auditverordening 537/2014/EU. Ingevolge deze regelgeving kwam het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren reeds ten einde op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2017. Deze vergadering ging over tot herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander en dit tot de jaarvergadering van 2020.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering van 24 april 2019 vond een interne rotatie plaats bij de vaste vertegenwoordiger van de commissaris in het kader van artikel 22, §3 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. Hierbij werd Kathleen De Brabander opgevolgd door Rik Neckebroeck voor de resterende looptijd van het mandaat, zijnde tot de jaarvergadering van 2020.

PERMANENT DOCUMENT

308

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2023 vond een interne rotatie plaats bij de vaste vertegenwoordiger van de commissaris in het kader van artikel 22, §3 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. Hierbij werd Rik Neckebroeck opgevolgd door Kathleen de Brabander, dit voor een bijkomende periode van 2 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2025.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP NV, alsook van de overige Belgische dochtervennootschappen.

In Frankrijk werd Deloitte & Associés SAS, vertegenwoordigd door Pierre-Marie Martin, met kantoor te 6, Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

In Nederland werd Deloitte Accountants B.V., vertegenwoordigd door Viona Borreman, met kantoor te Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschappen WDP Nederland N.V.

In Luxemburg werd Deloitte Audit SARL, vertegenwoordigd door Ronan Richard, met kantoor te Boulevard de Kockelscheuer 20, 1821 Luxembourg, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP Luxembourg S.A.

In Roemenië werd Deloitte Audit SRL, vertegenwoordigd door Claudiu Ghiur-luc, met kantoor te 84-98 en 100-102 Calea Grivitei, The Mark Tower, 9th floor, District 1, 010735 Boekarest, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap Warehouses De Pauw Romania SRL en werd KPMG Audit SRL, vertegenwoordigd door Vlad-Balanescu Raducu-Bogdan, met kantoor te DN1, Bucharest - Ploiești Road no. 89A, District 1, 013685 Bucharest, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap Expo Market Doraly SRL.

De honoraria van de commissaris worden bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van WDP conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de commissaris verwijzen we naar het hoofdstuk 9. *Jaarrekening* op blz. 264.

Financiële dienst (paying agent)

ABN AMRO Bank N.V.

Julie Nollet

Gustav Mahlerlaan 10, P.O. Box 283 (HQ 7212), 1000 EA AMSTERDAM

+31 20 628 0647

julie.nollet@nl.abnamro.com

De honoraria voor de financiële dienst worden bepaald op basis van marktconforme voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividenduitkeringen, keuzedividend, etc.) en zijn onafhankelijk van de Vennootschap.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de financiële dienst verwijzen we naar het hoofdstuk 9. *Jaarrekening* op blz. 264.

Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de GVV-wetgeving waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de GVV en haar dochters eveneens wanneer de GVV wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige geldt als minimumprijs (in

PERMANENT DOCUMENT

geval van vervreemding), respectievelijk maximumprijs (in geval van verwerving) voor de GVV, wanneer de tegenpartij een nauw bij de GVV betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op GVV's) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.

De GVV-wetgeving formuleert wettelijke verplichtingen in verband met de werkwijze door de vastgoeddeskundigen om de nodige onafhankelijkheid van de vastgoedschatters te vrijwaren bij de waardering van het vastgoed. Er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen.

Tevens is voor de GVV de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een vervanging van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de GVV de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemen. Bovendien mag de deskundige gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast, waarna een cooling off-periode van eveneens drie jaar moet volgen. Een deskundige die al een termijn van drie jaar achter de rug heeft, zal dus slechts voor een nieuwe termijn van drie jaar mogen worden aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

De door WDP NV aangewezen vastgoeddeskundigen zijn op 31 december 2024:

- ◆ Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, te 2018 Antwerpen – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Céline Janssens;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV/SRL, Marnixlaan 23, 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Greet Hex;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV, Parnassusweg 727, 1077DG Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Justin Stortelers;
- ◆ CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Walter de Geus;

- ◆ BNP Paribas Real Estate Valuation France SAS, 50 cours de l'Île Seguin, te 92100 Boulogne-Billancourt – Frankrijk, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Caroline Hussenot;
- ◆ CBRE Real Estate Consultancy SRL, One Tower, 165 Calea Floreasca, 14th Floor, Boekarest – Roemenië vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Ovidiu Ion;
- ◆ Jones Lang LaSalle Luxembourg SCS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange – Luxembourg, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Greet Hex;
- ◆ CBRE GmbH, Große Gallusstraße 18, 60312 Frankfurt am Main – Duitsland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Kristine Kühn.

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarderen pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarderen oppervlakte. De contracten met de vastgoeddeskundigen voldoen aan de regelgeving ter zake.

Voor meer toelichting bij de verdeling van de vastgoedportefeuille respectievelijk de erelonen van de vastgoeddeskundigen verwijzen we naar het hoofdstuk 9. *Jaarrekening* op blz. 246 en op blz. 265.

Verzekeringsdekking

WDP en zijn dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen. De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

Alle gebouwen van WDP zijn verzekerd aan nieuwbouwwaarde.

Voor meer toelichting bij de verzekerde waarde respectievelijk de premies betaald voor de verzekeringsdekking verwijzen we naar het hoofdstuk 9. *Jaarrekening* op blz. 241 en 248 en op blz. 265.

Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP (klein-)dochtervennootschappen in verschillende Europese landen (deze vennootschappen hebben niet het statuut van institutionele GVV).

- De vennootschappen van de Groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.
- De vennootschapsstructuur is telkens het lokale equivalent van een besloten vennootschap (BV) of van een naamloze vennootschap (NV).
- WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse (klein-)dochtervennootschappen, behalve in WDP Romania (85%)³ en WDP Luxembourg (55%).
- WDP NV is in Frankrijk vertegenwoordigd door haar vaste inrichting (établissement stable) te rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux⁴.
- WDP Nederland N.V. heeft zelf nog twee 100% dochtervennootschappen, met name WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda en WDP Services NL B.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda.

De resultaten van de dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP Nederland dat het FBI-statuuut (Fiscale Beleggingsinstelling) heeft⁵ en WDP France dat het SIIC-statuuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée) heeft, met de bijhorende fiscale transparantie.

Meer informatie over het FBI-statuuut en het SIIC-statuuut is beschikbaar onder *REIT-statuuut* eerder in dit hoofdstuk.

De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhangt van de Europese moeder-dochterrichtlijn, de implementatie ervan in de lokale wetgeving van de respectievelijke landen en de toepasselijke dubbelbelastingverdragen tussen België en de verschillende landen waar WDP actief is. De resultaten van de buitenlandse dochtervennootschappen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Bij de keuze van de financieringsmethodes (groepsleningen versus bankleningen) wordt steeds rekening gehouden met het effect van deze financieringen op de geconsolideerde schuldgraad van WDP (de maximale schuldgraad die op geconsolideerd niveau dient te worden gerespecteerd, bedraagt 65% met toepassing van de GVV-wetgeving. Dezelfde maximale schuldgraad geldt tevens op enkelvoudig niveau voor de GVV). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de Groep. Bankleningen daarentegen wel.

Bij deze financieringsstrategie dient (naast de schuldgraad) vooral rekening te worden gehouden met twee belangrijke belastingprincipes die van land tot land verschillen:

- de regels met betrekking tot de thin capitalisation-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden percentage roerende voorheffing op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

³ Met ingang van 30 januari 2025 bezit WDP Invest NV 100% van de aandelen in WDP Romania. Zie ook het [persbericht](#) d.d. 30 januari 2025.

⁴ Sinds januari 2025 is de zetel van WDP Frankrijk verplaatst naar Saint-Maur (Indre), 36250 7 Rue Jade.

⁵ Vanaf 1 januari 2025 is het FBI-statuuut vervallen, gelet op een wetswijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime. Zie ook hoofdstuk 5. *Financiële resultaten en vooruitzichten*.

LEXICON

Financiële en operationele resultaten

Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde. Zie ook *Overdrachtskosten*.

Aanvangsrendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook *Aanschaffingswaarde*.

Accelerated bookbuild (ABB)

Een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek.

APM (Alternative Performance Measure)

Financiële maatstaf betreffende de historische of toekomstige financiële performantie, financiële positie of cashflow van een onderneming die niet werd gedefinieerd in de gebruikelijke richtlijnen inzake rapportering. De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) – waaronder de EPRA kernprestatie-indicatoren – worden steeds vergezeld van een symbool (♦) en zijn in de bijlagen van dit verslag van hun definitie en reconciliatie voorzien.

CAGR

Compounded annual growth rate.

Contractuele huurprijzen/ -gelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Derivaten

Als kredietnemer wenst WDP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten), zoals IRS-contracten.

Discounted cash flow

Dit is een waarderingsmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een huidige nettowaarde aan een bepaalde verdisconteringsvoet in functie van het risico van het te waarderen actief.

Due diligence

Extensief onderzoek dat wordt gevoerd in het kader van elke acquisitie en/of financieringsoperatie op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak – eventueel samen met gespecialiseerde externe adviseurs.

Fair value

De reële waarde of fair value wordt door IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 16 Materiële vaste activa

IAS 16 is een IAS/IFRS die de administratieve verwerking van materiële vaste activa toepast, tenzij een andere standaard een andere verwerking vereist of toelaat. De voornaamste kwesties die zich voordoen bij de administratieve verwerking van materiële vaste activa betreffen de opname van activa, de bepaling van hun boekwaarde en de afschrijvingskosten en bijzondere waardevermindervingsverliezen die in verband met de activa moeten worden opgenomen.

IAS 40 Vastgoedbeleggingen

IAS 40 is een IAS/IFRS die van toepassing is bij de opname en waardering van en de informatievervalsing over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievervalsing.

IFRS 9 Financiële instrumenten: opname en waardering

IFRS 9 is een standaard die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze standaard voorziet onder meer de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index voor elk specifiek land.

Inkomenskapitalisatie

Dit is een waarderingsstechniek die wordt gehanteerd voor de waardebepaling van vastgoed waarbij de inkomstenstroom verdisconteerd wordt in een perpetuïteit aan een bepaald vereist rendement. Vervolgens worden er bepaalde correcties aangebracht om afwijkingen van een volledige bezetting aan marktconforme voorwaarden te reflecteren (onder- of oververhuur, incentives, leegstand, etc.).

Interest Rate Swap (forward)

Een IRS waarbij de startdatum plaatsvindt in de toekomst.

Interest Rate Swap (IRS)

Een Interest Rate Swap is een renteswap waarbij de partijen rentebetalingen gedurende een bepaalde looptijd tegen elkaar inruilen. WDP gebruikt Interest Rate Swaps om vlottende intrestbetalingen om te zetten in vaste intrestbetalingen, om zich in te dekken tegen een stijging van de rentevoeten.

IVSC (International Valuation Standards Council)

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderungen, waarop vertrouwd dient te worden door investeerders en andere derde partijen of belanghebbenden.

LEXICON

312

Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille

De kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille gebeurt op basis van een classificatie volgens Class A green certified warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse en Class C warehouse. Deze classificatie is gebaseerd op de volgende parameters: ouderdom en locatie van het pand, vrije hoogte, vooruitzichten inzake uitbreiding en/of ontwikkeling, uitrusting en parking.

Overdrachtskosten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed.

Partiële splitsing

De partiële splitsing is de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op een bestaande of nieuwe vennootschap overgaat tegen uitreiking aan de vennoten van de overdragende vennootschap, van aandelen van de verkrijgende vennootschap.

Portefeuillewaarde

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen.

Project development team

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. WDP heeft een intern team van projectmanagers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Property management team

Dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van het beleid voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken). WDP heeft een intern team van property managers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Reële waarde

Zie *Fair value*.

Rente-indekking

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

Het aandeel

Brutodividend

Het brutodividend per aandeel is het dividend vóór aftrek van de *roerende voorheffing*. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Dividendrendement

Brutodividend gedeeld door de beurskoers.

Ex-Date

Datum vanaf wanneer het aandeel verhandeld wordt op de beurs zonder recht op de komende dividenduitkering, met andere woorden de dag van het knippen van de coupon.

Free float

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Keuzedividend

Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op een nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 26, §1 van de GVV-Wet inzake kapitaalverhogingen in geld, statutair niet van toepassing worden verklaard, voor zover dit keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een GVV, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de GVV-Wet, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Liquiditeit

Dit is het gemiddelde aantal verhandelde aandelen per beursdag gemeten over een bepaalde periode.

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Nettodividend

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Record Date

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, kort na de Ex-Date.

Roerende voorheffing

Voorheffing die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden in België ligt vast op 30%.

Environmental resultaten

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable (enkel van toepassing bij BREEAM In-Use), Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

Broeikasgassen (BKG)

Broeikasgassen zijn een verzameling gassen uitgedrukt in CO₂-equivalenten die warmte van de zon absorberen en vasthouden in de atmosfeer van de aarde.

Carbon removal

Carbon removal betreft een proces waarbij restemissies (CO₂) uit de atmosfeer worden verwijderd en voor lange tijd worden opgeslagen. In het geval van broeikasgasverwijdering wordt hiermee de verwijdering van broeikasgassen (BKG's) uit de atmosfeer door doelbewuste menselijke activiteiten bedoeld, d.w.z. bovenop de verwijdering die zou plaatsvinden via natuurlijke koolstofcyclus of atmosferische chemieprocessen. Carbon removal is geïntegreerd als een onderdeel van de strategie om – na maximale vermindering van de emissie van broeikasgassen – te komen tot net-zero emissies.

Cradle-to-Grave

Betreft een volledige levenscyclusinventaris, met inbegrip van alle emissies en verwijderingen van een bepaald product of materiaal vanaf de verwerving ervan tot het einde van de levensduur.

Cradle-to-Gate

Betreft een gedeeltelijke levenscyclusinventaris, met inbegrip van alle emissies en verwijderingen vanaf de aankoop van het materiaal tot het moment waarop het materiaal de werf van WDP bereikt (en dus exclusief het gebruik van het eindproduct en het einde van de levensduur).

EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

Certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

Embodied carbon

Broeikasgassen die vrijkomen bij de productie, transport en constructie van bouwmaterialen alsook bij de afbraak van gebouwen.

Groenestroomcertificaten (GSC)

Deze worden toegekend voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) in Vlaanderen, de CWaPE (de Commission wallonne pour l'Énergie) in Wallonië en de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) in Roemenië met een minimumprijs per certificaat.

Koolstofdioxide (CO₂)

Een broeikasgas dat ontstaat bij de afbraak van plantaardig of dierlijk materiaal.

PV-installatie

Fotovoltaïsche of zonnepaneleninstallatie.

Scope 1

Directe uitstoot van broeikasgassen veroorzaakt door bronnen in eigendom of onder directe controle van de Groep zoals activiteiten in de kantoren van de Groep en vervoergerelateerde activiteiten.

Scope 2

Indirecte uitstoot van broeikasgassen door de opwekking van aangekochte elektriciteit of warmte. Deze opwekking van energie gebeurt buiten de controle van de Groep maar resulteert in de uitstoot van broeikasgassen.

Scope 3

Indirecte uitstoot van broeikasgassen, veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten van een andere organisatie in de waardeketen, zowel bij leveranciers als klanten van de Groep.

TCFD

De Task Force on Climate related Financial Disclosures is een rapporteringstandaard aan de hand waarvan ondernemingen kunnen rapporteren over de financiële gevolgen van klimaatfactoren op de bedrijfsuitvoering.

Governance en reglementering

Corporate Governance Code 2020

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld.

EPRA (European Public Real Estate Association)

EPRA is een pan-Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen met als doel de sector te promoten, het invoeren van best practices inzake boekhouding, rapportering en corporate governance, het aanleveren van kwalitatieve informatie aan beleggers en een denktank aangaande belangrijke vraagstukken waarmee de sector geconfronteerd wordt.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook 10. *Bijlagen – Permanent document*.

FSMA (Financial Services and Markets Authority)

De FSMA houdt, naast de Nationale Bank van België (NBB), toezicht op de Belgische financiële sector. De bevoegdheden van de FSMA situeren zich binnen de volgende zes domeinen: toezicht op de financiële markten en genoteerde vennootschappen, gedragstoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

LEXICON

314

GVV (Gereguleerde vastgoedvennootschap)

Een gereguleerde vastgoedvennootschap is een beursgenoteerde operationele vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers en beantwoordt aan de wettelijke kenmerken zoals bepaald in de GVV-wetgeving. Zij positioneert zich in een internationale context als REIT, gekarakteriseerd door een regime van fiscale transparantie. De GVV staat onder het prudentieel toezicht van de FSMA. Zie ook *GVV-wetgeving*.

GVV-KB

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen en samen met de GVV-Wet de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-Wet*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

GVV-wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 (GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (GVV-KB).

Referentieaandeelhouder

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de vennootschap.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals onder andere in België (zie ook *GVV*), Nederland (zie ook *FBI*) en Frankrijk (zie ook *SIIC*)).

SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

Bijzonder fiscaal statuut in Frankrijk voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook *10. Bijlagen – Permanent document*.



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP NV

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

 www.facebook.com/WDPwarehouses

 linkedin.com/company/wdp

ondernemingsnummer: BE 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

Design en realisatie: CF Report | Tekst en fotografie: WDP | Vertaling: ElaN Translations
Dit verslag is geproduceerd met FSC gecertificeerd papier.

www.wdp.eu