

25 JULI 2025

# Persbericht

Gereguleerde informatie

Neem deel aan de  
**Analyst and investor video call**  
Vrijdag 25 juli 2025  
10u CET



# WDP in de eerste jaarhelft van 2025

## #BLEND2027-strategie bevestigt slagkracht

- **Sterke winstgroei per aandeel:** EPRA-winst per aandeel stijgt met 6% j/j tot 0,75 euro in H1 2025.
- **Verhuuractiviteit onderstreept sterkte van WDP-platform:** ruim 300.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe verhuringen in H1 2025 in de breedte van de activiteiten en een licht beter dan verwachte bezettingsgraad met 97,3%.
- **#BLEND2027 – nodige investeringen volledig vastgelegd:** 440 miljoen euro aan projecten en aankopen geconcretiseerd in H1 2025 aan 6,8% NOI yield. Daarmee zijn al de investeringen die voorheen in exclusieve onderhandelingsfase zaten ingevuld. Bovendien werd ca. 125.000 m<sup>2</sup> aan volledig voorverhuurde projecten opgeleverd.
- **#BLEND2027 – focus op uitvoering, doelstellingen bevestigd:** bij kwalitatieve uitvoering van de investeringspijplijn en succesvolle verhuring van de beperkt beschikbare ruimte zal WDP de winstdoelstelling voor 2027 van 1,70 euro per aandeel realiseren. Dit alles binnen een volledig gefinancierd kader met een robuuste balans, sterke cash generatie en ruime liquiditeitspositie.
- **Vooruitzichten 2025:** bevestiging verwachte EPRA-winst voor 2025 van 1,53 euro per aandeel, een onderliggende stijging met +7% j/j en op basis van een minimale bezettingsgraad van 97%.

Opnieuw bewijst WDP de slagkracht van zijn #BLEND2027-strategie. Onze verhuuractiviteit blijft opvallend sterk en veelzijdig. Onze bezettingsgraad bodemde zoals verwacht uit in Q2 2025, en was zelfs licht beter. Dit toont de kracht van onze commerciële teams om de vraag te capteren, zelfs in een stabiliserende markt waarvan verder herstel hand in hand zal gaan met de geopolitieke en macro-economische context. Daarnaast slaagden we er in om alle investeringen voor #BLEND2027 vast te leggen. Bij kwalitatieve uitvoering van onze aantrekkelijke investeringspijplijn en succesvolle verhuring van de beperkt beschikbare ruimte zullen we onze winstdoelstelling van 1,70 euro per aandeel in 2027 realiseren.

Hierin onderscheidt WDP zich echt: het vermogen om consistent doorheen marktcycli winstgroei per aandeel te realiseren – ook voorbij 2027. De strategische pijlers – klantgerichtheid, het genereren van aantrekkelijke total returns en kapitaaldiscipline - blijven hierbij centraal staan terwijl we koersvast bouwen aan ons uniek 10+ miljard Europees logistiek vastgoedplatform.

*Joost Uwents - CEO*

Neem deel aan de  
Analyst and investor video call  
25 juli 2025 – 10u CET

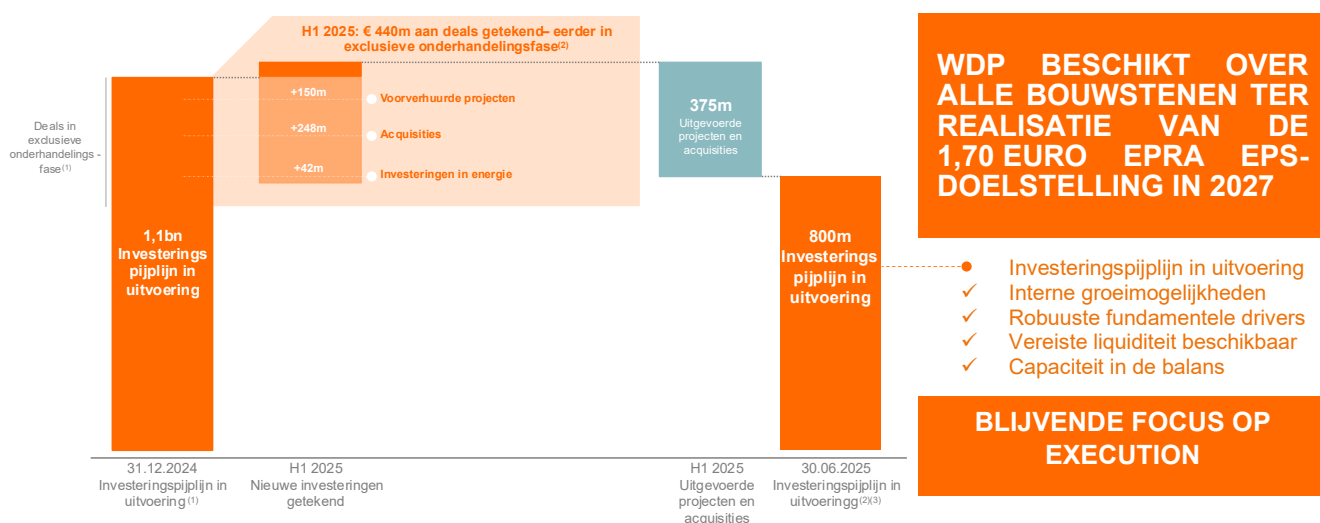
- **Sterke winstgroei dankzij effectieve multi-driver aanpak:** EPRA-winst van 171,2 miljoen euro over H1 2025, +10% j/j en +6% tot 0,75 euro per aandeel. Deze winstgroei is gedreven door de investeringen en organische huurgroei (+2,2%), in combinatie met hoge operationele efficiëntie (90%+ operationele marge) en een blijvend scherpe financieringskost (2,3%).
- **Verhuuractiviteit onderstreept sterkte van WDP-platform:** ruim 300.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe verhuringen. Dit zowel in de bestaande portefeuille, in de voorverhuring van projecten in uitvoering – die opvalt door een aanzienlijke stijging tot 75% pre-let (Q4 2024: 60%) – en nieuwe voorverhuurde projecten. De bezettingsgraad blijft hoog met 97,3% op 30 juni 2025 (98,0% eind 2024), een lichte daling year-to-date zoals aangekondigd. Deze dynamiek illustreert de kracht van ons commercieel platform, gekenmerkt door een client-centric focus en een gediversifieerde portefeuille. Op korte termijn stabiliseert de vraag op een lager niveau tegenover voorgaande jaren en hangt verder herstel af van de evolutie van de geopolitieke en macro-economische context.
- **Licht positieve herwaardering van de portefeuille:** +18,9 miljoen euro of +0,2% sinds het begin van dit jaar (in Q1 2025: +11,4 miljoen euro), op basis van een stabiele EPRA Net Initial Yield (5,4%). De net reversionary yield op basis van volledige verhuring aan markthuurling bedraagt 6,2%. De contractuele huur van de totale portefeuille ligt 9% lager dan de markthuurling.
- **#BLEND2027 – nodige investeringen volledig vastgelegd:** 440 miljoen euro aan voorverhuurde projecten en acquisities getekend in H1 2025. Hierdoor bedraagt de investeringspijplijn in uitvoering 800 miljoen euro aan 6,7% NOI yield<sup>1</sup>. Daarmee zijn al de investeringen, voorheen in exclusieve onderhandelingsfase, vereist voor de realisatie van de winstdoelstelling van 2027, vastgelegd.
- **#BLEND2027 – focus op uitvoering, doelstellingen bevestigd:** op basis van bovenstaande zal WDP bij kwalitatieve uitvoering van de investeringspijplijn en het succesvol verder verhuren van de beperkt beschikbare ruimte de EPRA-winstdoelstelling van 1,70 euro per aandeel in 2027 realiseren. Het groeiplan is volledig gefinancierd dankzij de ruime liquiditeitspositie van 1,2 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen en verwachte autofinanciering van cumulatief +600 miljoen euro over 2025-2027 (via gereserveerde winsten en keuzedividend). Hierdoor blijft de kapitaalstructuur bij uitvoering ongewijzigd (met verwachte net debt / EBITDA (adj.) van <8x en een loan-to-value van <40% eind 2027) – respectievelijk 7,7x en 41,3% per 30 juni 2025. Deze lichte toename is zoals voorzien het resultaat van de uitvoering van de investeringen én de betaling van het dividend (mei 2025) – met geleidelijke afname dankzij de sterke cashflow generatie over de tweede jaarhelft.
- **Verdere stappen naar een volwaardig 10+ miljard Europees platform:** de huidige unieke, hoogkwalitatieve en gediversifieerde portefeuille van 8+ miljard euro bestaat uit essentiële supplychain infrastructuur, hoofdzakelijk voor de beleving van de Europese economie, in stabiele sectoren zoals voeding, farma, e-commerce en FMCG. Sinds de lancering van #BLEND2027 is de basis gelegd om verder te groeien naar een volwaardig Europees platform van 10+ miljard euro. Zo bouwde WDP dit jaar in Frankrijk en Duitsland zijn lokale aanwezigheid verder uit via de aanwerving van twee ervaren Country Managers en de opening van een kantoor.
- **Vooruitzichten 2025:** WDP bevestigt de verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2025 van 1,53 euro, een onderliggende stijging van +7% j/j. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiele macro-economische en geopolitieke omgeving.

<sup>1</sup> De NOI yield wordt gedefinieerd als het geannualiseerde netto-operationeel resultaat (brutohuuropbrengsten min de niet-recupereerbare werkkosten voor vastgoed) ten opzichte van de totale investering.

## Alle bouwstenen aanwezig voor realisatie van #BLEND2027-winstdoelstelling

De investeringspijplijn in uitvoering bedroeg per 31 december 2024 1,1 miljard euro. In de loop van de eerste jaarhelft van 2025 werd hiervan reeds 375 miljoen euro uitgevoerd en overgedragen aan de bestaande vastgoedportefeuille. Hierdoor beschikt WDP vandaag over een resterende investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro.

Met deze robuuste investeringspijplijn in uitvoering in de breedte van zijn activiteiten en regio's, en met de aanhoudende structurele positieve tendensen, ondersteund door een sterke balans en volledige financiering, heeft WDP alles in huis voor de realisatie van de winstdoelstelling van 1,70 euro EPRA-winst per aandeel in 2027.

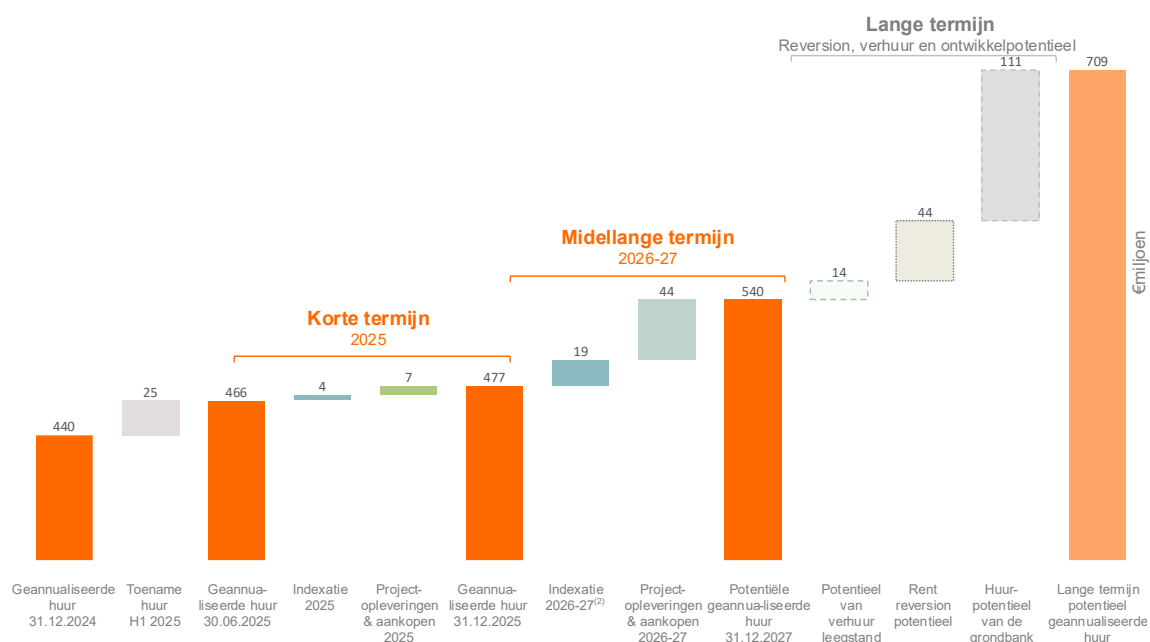


<sup>(1)</sup> Investeringspijplijn uitvoering van €1,1 miljard, waarvan per 31 december 2024 400 miljoen euro aan transacties in exclusieve negotiatie.

<sup>(2)</sup> Deals voorheen in exclusieve onderhandelingen werden per 30.06.2025 volledig getekend.

<sup>(3)</sup> Cost to come: 651 miljoen euro per 30.06.2025.

## Jaarlijks huurpotentieel als graadmeter voor toekomstige winstgroei<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> 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 middellangetermijnpotentieel van indexering op basis van economische prognoses en de impact van de reeds geïmplementeerde ontwikkelingspijplijn, het potentieel van verdere verhuringen en het theoretische potentieel van huurgroei en huur uit bebouwde oppervlakte van niet-geïmplementeerde projecten op de grondbank.

<sup>(2)</sup> Assumptie indexatie gebaseerd op 5% inflatie swap van 2%.

# I. Performance

## 1. Operationele activiteiten

SUSTAINABLE GROWTH

### 1.1. Bezettingsgraad en verhuringen

WDP kon in de eerste jaarhelft van 2025 een sterke en veelzijdige verhuringsactiviteit laten optekenen. Zo werd op een totale portefeuille van ca 8 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte ruim 300.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe verhuringen gerealiseerd: in de bestaande portefeuille, projecten in uitvoering en nieuwe voorverhuurde projecten (dus exclusief verlengingen in de bestaande portefeuille). De projecten in uitvoering laten zich zelfs kenmerken door een aanzienlijke stijging in voorverhuring tot 75% (Q4 2024: 60%). Deze nieuwe verhuringen gebeurden aan markthuurwaarde en onderstrepen de commerciële kracht van het WDP-platform om nieuwe vraag te capteren. Daarnaast werd in H1 2025 circa 125.000 m<sup>2</sup> aan volledig verhuurde projecten opgeleverd.

Op 30 juni 2025 blijft de bezettingsgraad van de portefeuille op hoog niveau met 97,3% en licht beter dan verwacht. Tegenover 98,0% eind 2024 was er zoals verwacht een beperkte daling. In 2025 komt 13% van de huurcontracten op eerstvolgende vervaldag: daarvan is 90% succesvol verlengd, de resterende 10% is vrijgekomen, deels herverhuurd en is volledig verwerkt in de bezettingsgraad per 30 juni 2025 (betreft beperkte opzeggingen zoals toegelicht in de Q3 2024 resultaten van 30 september 2024). In vergelijking met eind vorig jaar is de retentiegraad genormaliseerd (90% is in lijn met het meerjaarsgemiddelde). Zoals eerder aangekondigd, verwacht WDP, op basis van de bestaande huurmarktsituatie, over 2025 een bezettingsgraad van minimaal 97% en een normaliserende retentiegraad.

Deze gezonde dynamiek wijst op tekenen van marktherstel in de vraag naar logistieke ruimte. Op korte termijn stabiliseert de vraag op een lager niveau tegenover de afgelopen jaren, en zal verder herstel echter afhangen van de evoluties inzake geopolitieke en macro-economische context die momenteel het beslissingsproces van klanten vertragen.

Op langere termijn zetten de positieve tendensen die de vraag naar logistiek vastgoed ondersteunen, zoals beperkte beschikbaarheid en schaarste van gronden, zich door. Bovendien lijken deze trends versterkt te worden door deglobalisering, die de diversificatie en veerkracht van de toeleveringsketens aanwakkert en consument en producent dichter bij elkaar brengt. De activiteiten van de klanten van WDP zijn dan ook hoofdzakelijk toegespitst op de Europese economie en consument met focus op stabiele sectoren zoals voeding, farma, e-commerce en FMCG.

### 1.2. 440 miljoen euro aan nieuwe investeringen die in de eerste jaarhelft van 2025 werden getekend

In de loop van 2025 tekende WDP voor circa 440 miljoen euro aan investeringen. Dit pakket levert een NOI yield van 6,8%<sup>2</sup> en bestaat uit zowel nieuwe voorverhuurde projectontwikkelingen en aankopen als investeringen in energie. Doorheen de eerste jaarhelft van 2025 zijn deze investeringen ofwel uitgevoerd ofwel verder opgenomen in de lopende *1.5. investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro*.

<sup>2</sup> Exclusief projecten in energie. Dit betreft 6,2% in West-Europa en 8,6% in Roemenië.

Deze investeringen betreffen het pakket van circa 400 miljoen euro aan deals die zich op 31 december 2024 in exclusieve onderhandeling bevonden. Nu die onderhandelingen zijn afgerond, en de investeringspijplijn volledig ingevuld, beschikt WDP over het vereiste investeringsvolume ter realisatie van zijn EPRA-winstdoelstelling van 1,70 euro per aandeel in 2027.

| Locatie                                      |                             | Huurder                          | (Voorziene)<br>opleverdatum | verhuurbare<br>oppervlakte<br>(in m²) | Investeringsbudget<br>(in miljoen euro) | NOI<br>yield | Voorverhuurd |
|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| BE                                           | Asse - Mollem               | Lactalis                         | 3Q26                        | 1.524                                 |                                         |              |              |
| NL                                           | Ridderkerk                  | Kivits                           | 1Q26                        | 35.000                                |                                         |              |              |
| RO                                           | Bucharest -<br>Dragomiresti | Aquila                           | 1Q27                        | 47.231                                |                                         |              |              |
| RO                                           | Bucharest -<br>Dragomiresti | Volledig<br>voorverhuurd         | 1Q26                        | 11.092                                |                                         |              |              |
| RO                                           | Bucharest -<br>Dragomiresti | Volledig<br>voorverhuurd         | 4Q26                        | 54.000                                |                                         |              |              |
| Nieuwe voorverhuurde projecten in uitvoering |                             |                                  |                             | 148.847                               | 150                                     | 7,7%         | 100%         |
| BE                                           | Courcelles                  | Centre Logistique de<br>Wallonie | 1Q25                        | 31.105                                |                                         |              |              |
| BE                                           | Food logistics portfolio    | Sligro / Horeca Van<br>Zon       | 2Q25                        | 25.000                                |                                         |              |              |
| BE                                           | Lokeren                     | Kris De Leeneer                  | 3Q25                        | 25.647                                |                                         |              |              |
| BE                                           | Londerzeel                  | Verschillende<br>huurders        | 1Q25                        | 9.383                                 |                                         |              |              |
| FR                                           | Loudéac                     | ID Logistics                     | 3Q25                        | 49.792                                |                                         |              |              |
| LU                                           | Foetz / Hautcharage         | Verschillende<br>huurders        | 1Q25                        | 57.275                                |                                         |              |              |
| RO                                           | Timisoara                   | Verschillende<br>huurders        | 2Q25                        | 26.240                                |                                         |              |              |
| Acquisities vastgoed                         |                             |                                  |                             | 224.442                               | 248                                     | 6,3%         | 98%          |
| Groep                                        | Investerings in energie     |                                  | 1Q27                        |                                       | 42                                      |              |              |
| Investerings in energieprojecten             |                             |                                  |                             |                                       | 42                                      | ~8%<br>IRR   |              |
| Totaal                                       |                             |                                  |                             | 373.289                               | 440                                     | 6,8%         | 99%          |



### 1.2.1. Nieuwe voorverhuurde projectontwikkelingen in de eerste jaarhelft van 2025

#### België

##### Asse-Mollem

In Mollem (Asse) zal de bestaande site voor de klant Lactalis, een Franse multinationale zuivelonderneming, worden uitgebreid met zo'n 1.500 m<sup>2</sup> op grond van WDP.

#### Nederland

##### Ridderkerk

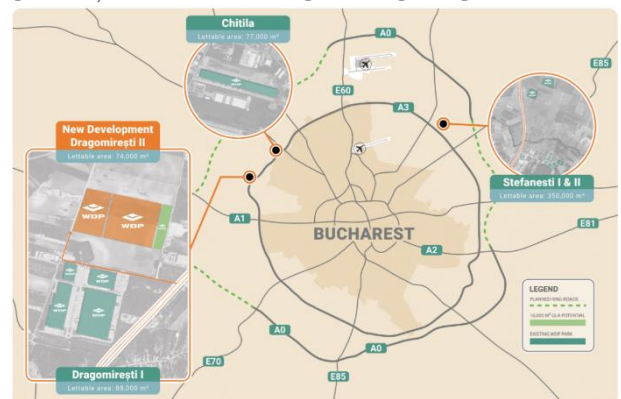
De bestaande capaciteit voor de Kivits Logistics Group BV wordt verder uitgebreid met de ontwikkeling van gloednieuw gekoeld logistiek magazijn van circa 35.000 m<sup>2</sup> in de Dutch Fresh Port, dé cluster en hotspot voor de internationale AGF-sector. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 55 miljoen euro, met inbegrip van de bestaande grond reeds in eigendom. Oplevering van deze BREEAM-gecertificeerde site is voorzien in de eerste helft van 2026. Kivits zal de nieuwe locatie huren voor een periode van 20 jaar en verlengt parallel het huurcontract van het bestaande pand tot 20 jaar.<sup>3</sup>



#### Roemenië

##### Bucharest – Dragomirești

Uitbreiding van het WDP Park Bucharest – Dragomirești met twee hoogwaardige logistieke warehouses van circa 47.000 m<sup>2</sup> met een geconditioneerde zone met koeling en diepvries alsook een ambient warehouse van circa 11.000 m<sup>2</sup>. Beide distributiecentra zullen EDGE Advanced-gecertificeerd zijn. Het voorziene investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 52 miljoen euro. De locaties zullen worden gehuurd door logistieke dienstverleners op basis van een huurcontract van 10 jaar vast. Bijkomend is nog ruim 16.000 m<sup>2</sup> GLA voor toekomstige ontwikkeling beschikbaar op deze site.<sup>4</sup>



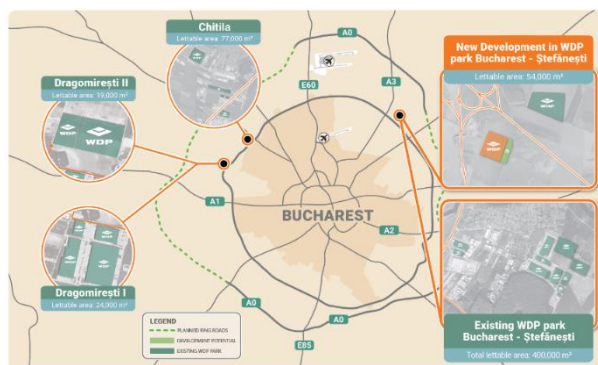
<sup>3</sup> Zie [persbericht](#) van 9 april 2025.

<sup>4</sup> Zie [persbericht](#) van 9 april 2025.

## Bucharest – Ștefănești

Begin 2026 zal WDP starten met de ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum van 54.000 m<sup>2</sup> op een terrein van 150.000 m<sup>2</sup> in WDP Park Bucharest – Ștefănești. De site is voorverhuurd aan een internationale retailer via een triple-net huurcontract van minstens 15 jaar.

De ontwikkeling, met een investeringswaarde van circa 40 miljoen euro, streeft naar een BREEAM Outstanding-certificering. WDP maakt hiervoor gebruik van zijn grondbank. De oplevering is voorzien eind 2026. Er is bijkomend 20.000 m<sup>2</sup> uitbreidingspotentieel beschikbaar.<sup>5</sup>



<sup>5</sup> Zie [persbericht](#) van 25 juni 2025.

**€60M OFF-MARKET  
GEINTEGREERDE  
VASTGOED DEAL**

**WDP cluster  
Lokeren**



**E17 autosnelweg  
Gent-Antwerpen**

**Lokeren, BE**

## **Transactie illustratief voor clusteraanpak en maatoplossingen**

1. **Sale-and-lease back:** ~25.000 m<sup>2</sup> | 20 jaar lease
2. **Nieuwbouwproject:** ~18.000 m<sup>2</sup> | 15 jaar lease
3. **Tijdelijke verhuur:** ~4.500 m<sup>2</sup> | in afwachting van oplevering nieuwbouwproject eind 2026

**Waardecreatie** via meerdere factoren:

- ✓ Ondersteuning groeistrategie klant
- ✓ Acquisitie expertise
- ✓ Activa grondpositie via in-house development
- ✓ Optimalisatie bestaande portefeuille

## 1.2.2. Aankopen in de eerste jaarhelft van 2025

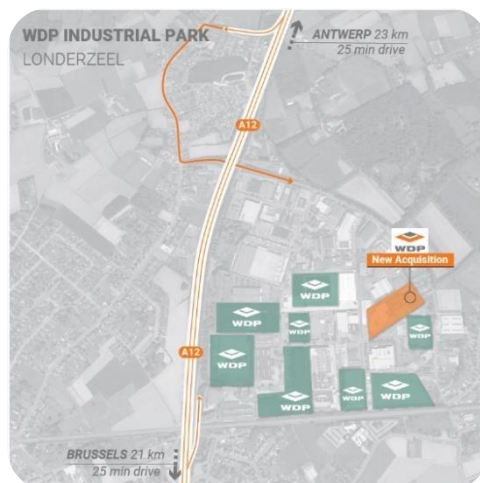
### België

#### Lokeren

Akkoord tot sale-and-lease-back van een geautomatiseerde high bay van ca. 25.000 m<sup>2</sup> in het industriepark Lokeren E17 voor logistiek dienstverlener KDL. De transactie gaat gepaard met de ontwikkeling van een duurzaam magazijn van ca. 18.000 m<sup>2</sup> en een tijdelijke verhuuring in Zele in afwachting van de nieuwbouw. Deze gecombineerde vastgoeddeal versterkt WDP's aanwezigheid in dit uitstekend geconnecteerde industriepark. De transactie is verwacht af te ronden in het najaar van 2025 – onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bouwvergunning. Het totale investeringsbedrag bedraagt zo'n 60 miljoen euro – waarvan 40 miljoen euro voor de sale-and-lease-back.<sup>6</sup>

#### Londerzeel

Add-on acquisitie van een logistieke site met ruim 9.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte op een terrein van 21.000 m<sup>2</sup>, inclusief ruimte voor buitenopslag en toekomstig herontwikkelingspotentieel. De totale vastgoedwaarde bedraagt circa 7 miljoen euro en de aankoop werd gerealiseerd via een inbreng in natura van de vennootschap die de locatie aanhoudt. De locatie, volledig verhuurd aan meerdere klanten die regionaal actief zijn, zorgt voor verdere verankering van WDP's aanwezigheid in het bedrijvenpark van Londerzeel – met rechtstreekse ontsluiting tot de A12-autosnelweg tussen Antwerpen en Brussel.<sup>7</sup>



#### Courcelles

In Courcelles, een logistieke hub langs de E42-snelweg Luik-Bergen, koopt WDP een distributiecentrum met totale verhuurbare oppervlakte van circa 30.000 m<sup>2</sup> op een terrein van 85.000 m<sup>2</sup>. De site is gelegen nabij drie andere panden van WDP aan de rue de Liège.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Zie [persbericht](#) van 16 april 2025.

<sup>7</sup> Zie [persbericht](#) van 19 februari 2025.

<sup>8</sup> Zie [persbericht](#) van 27 februari 2025.

## Vijf urban sites in Antwerpen, Namen, Sint-Katelijne-Waver, Wevelgem en Evergem

WDP kocht vijf stedelijke distributiesites, goed voor 25.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte op 75.000 m<sup>2</sup> grond. De sites zijn volledig verhuurd via langlopende triple-net huurcontracten van minstens 10 jaar aan Sligro en Horeca Van Zon.

De transactie, met een vastgoedwaarde van 30 miljoen euro, werd gerealiseerd via een inbreng in natura, betaald in nieuwe WDP-aandelen. Dankzij hun strategische ligging versterken de sites de clustervorming binnen de WDP-portefeuille en ondersteunen ze efficiënte stadsdistributie voor de foodsector.<sup>9</sup>

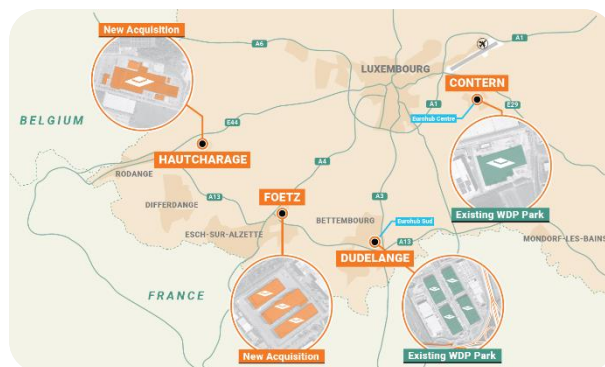


## Luxemburg

### Hautcharage en Foetz

Verwerving van twee sites, goed voor een verhuurbare oppervlakte van 57.000 m<sup>2</sup> op een totale grondoppervlakte van 140.000 m<sup>2</sup>. Deze transactie werd gerealiseerd door overname van de aandelen in de vennootschappen die deze sites aanhouden – voor 100% eigendom van WDP.<sup>10</sup>

- Innovatieve multitenant hub in Hautcharage met ca. 40.000 m<sup>2</sup> GLA op concessiegrond, gelegen langs de E44, verhuurd aan een waaier van klanten, actief in verschillende sectoren zoals high-tech labo, start-ups, life sciences, voeding en meubelfabricatie.
- Drie gebouwen in Foetz, goed voor ruim 17.000 m<sup>2</sup> GLA op een perceel in eigendom van 40.000 m<sup>2</sup>, nabij WDP's bestaande cluster in Eurohub Sud, met een directe verbinding tot de A4-snelweg.



<sup>9</sup> Zie [persbericht](#) van 11 juni 2025.

<sup>10</sup> Zie [persbericht](#) van 27 februari 2025.

## Frankrijk

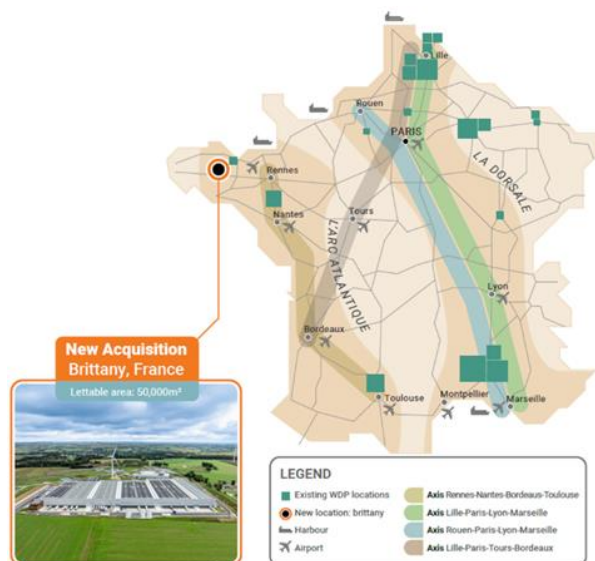
### Loudéac

WDP heeft de aankoop afgerond van een recent ontwikkeld, volledig verhuurd distributiecentrum in Loudéac, gelegen in het hart van Bretagne. De site omvat ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, aangevuld met 3.500 m<sup>2</sup> buitenopslag.

Het magazijn is ontwikkeld volgens Class A-normen, BREEAM Excellent-gecertificeerd en uitgerust met zonnepanelen. Het is volledig verhuurd aan ID Logistics via een vaste triple-net huurovereenkomst tot minstens 2030.<sup>11</sup>

De investering van 41 miljoen euro genereert een net yield van 6,3%. De site is strategisch gelegen langs de as van de Arc Atlantique, die zich ontplooit tot een nieuwe logistieke as in Frankrijk.

“Sinds de lancering van het groeiplan #BLEND2027 in 2024 heeft WDP een doorbraak gerealiseerd in Frankrijk: de portefeuille zal van 165 miljoen euro tot bijna 750 miljoen euro groeien. Door een sterke lokale aanwezigheid uit te bouwen, zowel via een portefeuille met kritische massa als via een toegewijd lokaal team gebaseerd in Parijs, heeft WDP de basis gelegd voor duurzame groei.



## Roemenië

### Timisoara

WDP kocht een standalone logistieke site van circa 26.000 m<sup>2</sup> binnen de stadsgrenzen van Timisoara. De acquisitie, gedreven door de strategische ligging van de site en de aantrekkelijke aankoopprijs, ondersteunt duurzame stedelijke logistiek en last-mile distributie.

Ongeveer 30% van de site is vandaag in gebruik. Daarnaast lopen gevorderde onderhandelingen voor de resterende ruimte.

### 1.2.3. Investerings in energie H1 2025

WDP heeft in de loop van de eerste jaarhelft van 2025 circa 42 miljoen euro aan nieuwe investeringen in energie toegevoegd aan de investeringspijplijn. WDP streeft voor deze investeringen naar een IRR van ~8%, gekoppeld aan een yield on cost van ~10-15%.



<sup>11</sup> Zie [persbericht](#) van 09 juli 2025.

### 1.3. 94 miljoen euro aan projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2025 werden afgewerkt

WDP heeft in de loop van de eerste jaarhelft van 2025 een totale verhuurbare oppervlakte van circa 125.000 m<sup>2</sup> aan volledig voorverhuurde projecten opgeleverd. De NOI yield voor het totaal van deze projecten, goed voor een investeringsbedrag van circa 94 miljoen euro, bedraagt 6,1%<sup>12</sup>. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 15 jaar.

| Locatie          |                          | Huurder                       | Aankoopdatum | Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> ) | Investeringsbudget (in miljoen euro) |
|------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| BE               | Courcelles               | Centre Logistique de Wallonie | 1Q25         | 31.105                                       | 15                                   |
| BE               | Londerzeel               | Verschillende huurders        | 1Q25         | 9.383                                        | 7                                    |
| BE               | Vilvoorde                | Verschillende huurders        | 1Q25         | 186.000                                      | 100                                  |
| BE               | Food logistics portfolio | Sligro / Horeca Van Zon       | 2Q25         | 25.000                                       | 31                                   |
| <b>BE totaal</b> |                          |                               |              | <b>251.488</b>                               | <b>152</b>                           |
| FR               | Reims                    | Verschillende huurders        | 2Q25         | 74.000                                       | 6                                    |
| <b>FR totaal</b> |                          |                               |              | <b>74.000</b>                                | <b>6</b>                             |
| LU               | Foetz / Hautcharage      | Verschillende huurders        | 1Q25         | 57.275                                       | 107                                  |
| <b>LU totaal</b> |                          |                               |              | <b>57.275</b>                                | <b>107</b>                           |
| RO               | Timisoara                | Verschillende huurders        | 2Q25         | 26.240                                       | 7                                    |
| <b>RO totaal</b> |                          |                               |              | <b>26.240</b>                                | <b>7</b>                             |
| <b>Totaal</b>    |                          |                               |              | <b>409.003</b>                               | <b>273</b>                           |

### 1.4. 273 miljoen euro aan aankopen die in de loop van de eerste jaarhelft van 2025 werden afgerond

WDP heeft in de loop van de eerste jaarhelft van 2025 een totale verhuurbare oppervlakte van circa 410.000 m<sup>2</sup> aan aankopen voltooid. De NOI yield voor het totaal van deze aankopen, goed voor een met een investeringsbedrag van circa 273 miljoen euro, bedraagt 6,7%<sup>13</sup>. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 5 jaar.

<sup>12</sup> Dit betreft ongeveer 5,8% in West-Europa en 8,7% in Roemenië.

<sup>13</sup> Dit betreft ongeveer 6,7% in West-Europa en 9,0% in Roemenië.

| Locatie   |                          | Huurder                       | Aankoopdatum | Verhuurbare oppervlakte (in m²) | Investeringsbudget (in miljoen euro) |
|-----------|--------------------------|-------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| BE        | Courcelles               | Centre Logistique de Wallonie | 1Q25         | 31.105                          | 15                                   |
| BE        | Londerzeel               | Verschillende huurders        | 1Q25         | 9.383                           | 7                                    |
| BE        | Vilvoorde                | Verschillende huurders        | 1Q25         | 186.000                         | 100                                  |
| BE        | Food logistics portfolio | Sligro / Horeca Van Zon       | 2Q25         | 25.000                          | 31                                   |
| BE totaal |                          |                               |              | 251.488                         | 152                                  |
| FR        | Reims                    | Verschillende huurders        | 2Q25         | 74.000                          | 6                                    |
| FR totaal |                          |                               |              | 74.000                          | 6                                    |
| LU        | Foetz / Hautcharage      | Verschillende huurders        | 1Q25         | 57.275                          | 107                                  |
| LU totaal |                          |                               |              | 57.275                          | 107                                  |
| RO        | Timisoara                | Verschillende huurders        | 2Q25         | 26.240                          | 7                                    |
| RO totaal |                          |                               |              | 26.240                          | 7                                    |
| Totaal    |                          |                               |              | 409.003                         | 273                                  |

### 1.5. Investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro

WDP heeft per 30 juni 2025 een totale investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro met een verwachte NOI yield van 6,7%<sup>14</sup>. De cost to come bedraagt 651 miljoen euro.

| Locatie                                          | Huurder                  | Voorziene opleverdatum       | Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> ) | Investeringsbudget (in € mln) | Cost to date (in € mln) | Cost to come (in € mln) | NOI yield       | Voorverhuurd (in %) |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|
| BE                                               | Lokeren                  | Kris De Leeneer              | 4Q26                                         | 17.924                        | 20                      |                         |                 |                     |
| BE                                               | Various                  | WWRS + in commercialisation* | 2Q26                                         | 84.000                        | 17                      |                         |                 |                     |
| BE                                               | Grimbergen               | In commercialisation         | 4Q26                                         | 53.500                        | 25                      |                         |                 |                     |
| BE                                               | Willebroek               | Duomed                       | 1Q26                                         | 8.800                         | 11                      |                         |                 |                     |
| BE                                               | Asse - Mollem            | Lactalis                     | 3Q26                                         | 1.524                         | 4                       |                         |                 |                     |
| FR                                               | Vendin-le-Vieil          | In commercialisation         | 4Q26                                         | 14.779                        | 10                      |                         |                 |                     |
| NL                                               | Kerkrade                 | In commercialisation         | 1Q26                                         | 13.735                        | 14                      |                         |                 |                     |
| NL                                               | Zwolle                   | Scania                       | 1Q26                                         | 62.000                        | 75                      |                         |                 |                     |
| NL                                               | Schiphol                 | In commercialisation         | 1Q26                                         | 22.507                        | 21                      |                         |                 |                     |
| NL                                               | Ridderkerk               | Kivits                       | 1Q26                                         | 35.000                        | 55                      |                         |                 |                     |
| RO                                               | Timisoara                | In commercialisation         | 2Q26                                         | 33.455                        | 24                      |                         |                 |                     |
| RO                                               | Stefanestii de Jos       | Metro                        | 3Q25                                         | 15.139                        | 20                      |                         |                 |                     |
| RO                                               | Bucharest - Dragomiresti | Aquila                       | 1Q27                                         | 47.231                        | 44                      |                         |                 |                     |
| RO                                               | Bucharest - Ștefănești   | Volledig voorverhuurd        | 4Q26                                         | 54.000                        | 40                      |                         |                 |                     |
| RO                                               | Bucharest - Dragomiresti | Volledig voorverhuurd        | 1Q26                                         | 11.092                        | 8                       |                         |                 |                     |
| <b>Projecten in uitvoering</b>                   |                          |                              | <b>474.686</b>                               | <b>387</b>                    | <b>123</b>              | <b>264</b>              | <b>7,3%</b>     | <b>75%</b>          |
| BE                                               | Lokeren                  | Kris De Leeneer              | 3Q25                                         | 25.647                        | 40                      |                         |                 |                     |
| FR                                               | Bollène                  | Boulanger/other              | 4Q26                                         | 76.077                        | 96                      |                         |                 |                     |
| FR                                               | Saint-Caradec            | ID Logistics                 | 3Q25                                         | 49.792                        | 41                      |                         |                 |                     |
| NL                                               | Zwolle / Nijverdal       | Volledig voorverhuurd        | 1Q27                                         | 74.000                        | 90                      |                         |                 |                     |
| <b>Acquisitie vastgoed</b>                       |                          |                              | <b>225.516</b>                               | <b>267</b>                    | <b>0</b>                | <b>267</b>              | <b>5,9%</b>     | <b>100%</b>         |
| Groep                                            | Investerings in energie  | Batterijpark                 | 4Q28                                         | 65                            |                         |                         | ~10-15% IRR     |                     |
| Groep                                            | Investerings in energie  | Zonnepanelen                 | 1Q27                                         | 77                            |                         |                         | ~8% IRR         |                     |
| <b>Investerings in energieprojecten</b>          |                          |                              | <b>N.R.</b>                                  | <b>142</b>                    | <b>22</b>               | <b>120</b>              | <b>~10% IRR</b> | <b>N.R.</b>         |
| <b>Totale investeringspijplijn in uitvoering</b> |                          |                              | <b>700.202</b>                               | <b>796</b>                    | <b>145</b>              | <b>651</b>              | <b>6,7%</b>     | <b>85%</b>          |

\*Joint venture

<sup>14</sup> Exclusief projecten in energie.

De ontwikkelingsprojecten in uitvoering ten belope van circa 387 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 475.000 m<sup>2</sup>, zijn inmiddels voor 75% voorverhuurd. Dit betekent een duidelijke stijging in vergelijking met eind 2024 (Q4 2024: 60%), ondanks de oplevering van circa 125.000 m<sup>2</sup> aan volledig voorverhuurde projecten in de eerste jaarhalf van 2025.

WDP blijft vasthouden aan het beleid waarbij de ontwikkeling van projecten pas wordt opgestart bij voorverhuur. In de praktijk kunnen echter uitzonderingen voorkomen, 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. De combinatie van deze uitzonderingen verklaart dan ook waarom de voorverhuurgraad tijdelijk lager kan liggen. Gezien de aanhoudende schaarste en afgenomen ontwikkelingsactiviteit in de markt, blijft WDP vertrouwen in de succesvolle commercialisatie van deze projecten tegen oplevering.



#### 1.6. Verder ontwikkelpotentieel

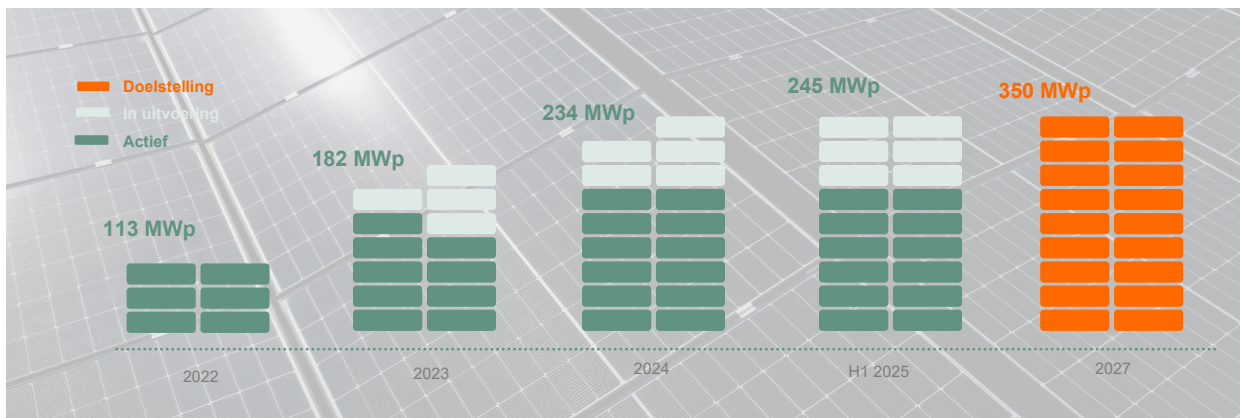
WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 2,0 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



## 2. WDP ENERGY

### 2.1. Solar energy

WDP beschikt vandaag over een totale capaciteit aan zonne-energie van 245 MWp. Dit is in lijn met de ambitie van een vermogen van 350 MWp tegen 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor oplopen tot 40 miljoen euro.<sup>15</sup> Er dient rekening gehouden te worden met een geleidelijke bijdrage ervan tot de resultatenrekening, als gevolg van de verhoogde complexiteit en de doorlooptijd van deze projecten (bv. grid connection) en lagere energieprijzen. Per 30 juni 2025 is de installatie van een vermogen van 113 MWp in uitvoering, wat een investeringsbudget van 77 miljoen euro vertegenwoordigt.<sup>16</sup> WDP streeft voor deze investeringen naar een IRR van ~8%, gekoppeld aan een yield on cost van ~10-15%.



### 2.2. Front-of-the-Meter batterijpark

Op een bestaande site in Genk (Bosdel), België, plant WDP de installatie van een groot batterijpark. Concreet gaat het om een Front-of-the-Meter (FTM) Battery Energy Storage System (BESS) dat mee zal instaan voor de balancerings van het elektriciteitsnet door het overschot aan energie op te slaan en te beheren, bijvoorbeeld bij veel zon of wind. Met hun opslagcapaciteit kunnen dergelijke projecten de nodige stabiliteit en flexibiliteit bieden aan het elektriciteitsnet, wat ervoor zorgt dat capaciteit kan worden gecreëerd en gereserveerd om het net in balans te houden bij pieken of tekorten en om in te spelen op de variabiliteit van de energieprijzen. Ze vormen bovendien een cruciale schakel in de nodige energie infrastructuur en zijn complementair met hernieuwbare energie. Het batterijproject zal een vermogen leveren van 60 MW en biedt een energieopslagcapaciteit tot 240 MWh. De investering wordt ingeschat op 65 miljoen euro. WDP staat in voor de realisatie van het project en de investering en zal samenwerken met een gespecialiseerde partner voor de uitbating. De vergunning werd intussen verkregen en WDP streeft ernaar het batterijpark einde 2028 operationeel te hebben, afhankelijk van de aansluiting op het



<sup>15</sup> Inclusief een jaarlijkse inkomst van 7 miljoen euro door groenestroomcertificaten voor installaties in België die werden opgeleverd voor 2013, dewelke geleidelijk aflopen in de periode 2028-32.

<sup>16</sup> Waarvan een bedrag van 55 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

hoogspanningsnet. Het project komt op dezelfde site nabij het Albertkanaal waar recent de ontwikkeling voor een Europees distributiecentrum voor de verproducent Rust-Oleum (Martin Matthijs) werd afgerond.<sup>17</sup> De locatie is niet toevallig: deze site grenst immers aan een Elia-hoogspanningsstation.



### 2.3. Integrated energy projects

Daarnaast heeft WDP ook verschillende kleinschalige Behind-the-Meter (BTM) BESS-projecten, deels operationeel en deels gepland, die op sites met een PV-installatie en klanten met een hoog energieverbruik (bv. in het kader van een e-mobility hub met veel EV fast charging noden) zorgen voor het maximaliseren van het verbruik van lokale zonne-energie en voor minder afhankelijkheid van de grid.

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

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

De acceleratie in elektrificatie en decarbonisatie van transport zorgt voor een verhoogde vraag naar investeringen in ondersteunende infrastructuur hiervan. Als vastgoedpartner kan WDP hierin een cruciale rol voor zijn klant spelen door zijn warehousesites 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 lokale energieproductie door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen, zal hierop een antwoord bieden.



<sup>17</sup> Zie I.1.3. 94 miljoen euro aan projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2025 werden afgewerkt

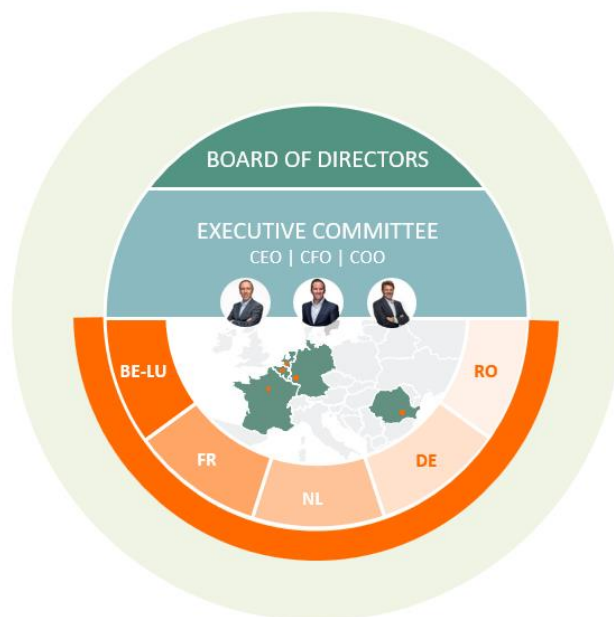
### 3. Corporate governance

#### 3.1. Organisatiestructuur ondersteunt Europese ambities<sup>18</sup>

Het #BLEND2027-groeiplan, gedragen door meerdere drivers, moet WDP in de komende jaren verder laten accelereren naar een volwaardig Europees logistiek platform van 10+ miljard euro. Klantgerichtheid en innovatief ondernemerschap, ondersteund door #TeamWDP, blijven de kernwaarden en drijvende krachten achter onze ambitie.

Om de strategische doelstellingen van het plan te realiseren, en ook op lange termijn duurzame winstgroei per aandeel te kunnen nastreven, heeft WDP zijn organisatiestructuur aangepast en versterkt.

Het Executive Committee, bestaande uit CEO Joost Uwents, CFO Mickaël Van den Hauwe en COO Michiel Assink, zal de groei van WDP aansturen en de operationele slagkracht van de countryteams versterken. Zij worden hierbij ondersteund door gespecialiseerde teams op groepsniveau.



#### 3.2. Nieuw kantoor en Country Manager Christoph Telker in Duitsland<sup>19</sup>

Als deel van het #BLEND2027-groeiplan om WDP verder te versterken als Europees logistiek platform, breidt de groep zijn activiteiten in Duitsland verder uit met de opening van een kantoor in Düsseldorf. Christoph Telker start op 1 september als Country Manager en beschikt over meer dan 20 jaar ervaring in logistiek vastgoed, onder meer als voormalig Managing Director Germany bij DLH. Vanuit Düsseldorf zal het lokale team de Duitse portefeuille verder ontwikkelen via projectontwikkeling en gerichte acquisities.



De combinatie van lokale marktkennis en de kracht van een internationaal platform biedt unieke kansen om duurzame logistieke oplossingen te realiseren voor onze klanten en de rol van WDP als vastgoedpartner in Duitsland en, bij uitbreiding, de hele Europese markt te versterken.

*Christoph Telker – Country Manager WDP Germany.*

<sup>18</sup> Zie [persbericht](#) van 15 januari 2025.

<sup>19</sup> Zie [persbericht](#) van 19 juni 2025.

### 3.3. WDP Frankrijk geleidelijk op weg naar 1 miljard euro<sup>20</sup>

Sinds de lancering van #BLEND2027 in 2024 heeft WDP een doorbraak gerealiseerd in Frankrijk: de portefeuille groeit bij volledige realisatie van de investeringspijplijn van 165 miljoen euro tot bijna 750 miljoen euro. Door een sterke lokale aanwezigheid uit te bouwen, zowel via een portefeuille met kritische massa als via een toegewijd lokaal team gebaseerd in Parijs, onder leiding van nieuw aangestelde Country Manager François Le Levier – voormalig Managing Director Industrial & Logistics bij CBRE France – heeft WDP de basis gelegd voor duurzame groei.

## 4. #TeamWDP

VITALLY ENGAGED

### 4.1. Great Place To Work®

WDP werd in 2025 voor het tweede jaar op rij Great Place To Work®-gecertificeerd.

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



<sup>20</sup> Zie [persbericht](#) van 15 januari 2025.

## 5. ESG benchmark en performance

## SUSTAINABLE GROWTH

### 5.1. WDP erkend als meest duurzame Belgische vastgoedspeler in TIME-ranking én FT Europe's Climate Leaders 2025

WDP behaalt de hoogste positie onder Belgische vastgoedbedrijven in de Financial Times Europe's Climate Leaders 2025, waarin 600 Europese ondernemingen worden geëvalueerd op hun vooruitgang in het verminderen van uitstootintensiteit van Scope 1 en 2 over 2018-2023. Ook transparantie rond Scope 3-emissies en concrete klimaatcommitment tellen mee in de beoordeling.<sup>21</sup>

Daarnaast is WDP als nummer één Belgische vastgoedgroep erkend in de wereldwijde TIME World's Most Sustainable Companies 2025, waaruit de 500 meest duurzame bedrijven wereldwijd naar voren komen op basis van hun prestaties in 2023 op vlak van CO<sub>2</sub>-reductie, transparantie en duurzame bedrijfsvoering.<sup>22</sup>

Deze erkenningen onderstrepen WDP's blijvende toewijding aan duurzaamheid, zoals verankerd in het #BLEND2027-strategieplan. Met gerichte initiatieven wordt actief gewerkt aan het verduurzamen van de vastgoedportefeuille en het ondersteunen van klanten bij de overgang naar een klimaatneutrale toekomst.

### 5.2. ESG benchmark performance

WDP's actieve deelname aan assessments, ratings en rapportage volgens erkende internationale standaarden, onderstreept de ambitie om een prominente rol op te nemen op vlak van duurzaamheid.

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

<sup>21</sup> Zie [Europe's Climate Leaders 2025: interactive listing](#).

<sup>22</sup> Zie [World's Most Sustainable Companies of 2025 | TIME](#).

## II. Het aandeel

### 1. Prestaties van het aandeel

#### Gegevens per aandeel

|                                           | 30.06.2025    | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum | 232.653.901   | 225.534.676   | 219.433.809   |
| Free float                                | 81%           | 79%           | 79%           |
| Marktkapitalisatie (in euro)              | 4.815.935.751 | 4.285.158.844 | 6.253.863.557 |
| Verhandeld aantal aandelen                | 63.455.160    | 70.073.859    | 56.098.783    |
| Gemiddeld dagelijks volume (in euro)      | 10.542.608    | 6.597.492     | 5.827.019     |
| Free float velociteit <sup>1</sup>        | 67,7%         | 39,2%         | 32,2%         |
| Beurskoers over de periode                |               |               |               |
| hoogste                                   | 22,5          | 28,2          | 30,5          |
| laagste                                   | 18,2          | 18,8          | 22,6          |
| slot                                      | 20,7          | 19,0          | 28,5          |
| IFRS NAV <sup>2</sup> (in euro)           | 20,4          | 21,0          | 20,2          |
| EPRA NTA (in euro)♦                       | 20,8          | 21,1          | 20,1          |
| Uitkeringspercentage                      | n.r.          | 81%           | 85%           |
| EPRA-winst/aandeel <sup>3</sup> (in euro) | 0,75          | 1,50          | 1,40          |
| EPRA-winst/aandeel <sup>4</sup> (in euro) | 0,74          | 1,48          | 1,32          |
| Brutodividend/aandeel (in euro)           | n.r.          | 1,20          | 1,12          |
| Nettodividend/aandeel (in euro)           | n.r.          | 0,84          | 0,78          |

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

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

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

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

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

EURONEXT Brussels en Amsterdam

IPO: 28|06|1999

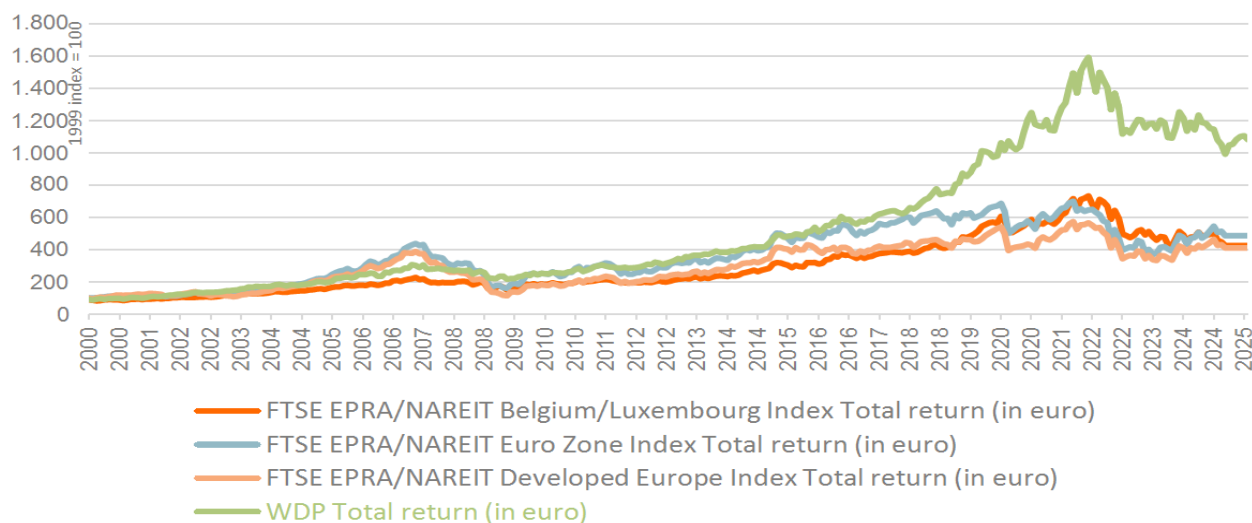
Notering: continu

ISIN-code: BE0003763779

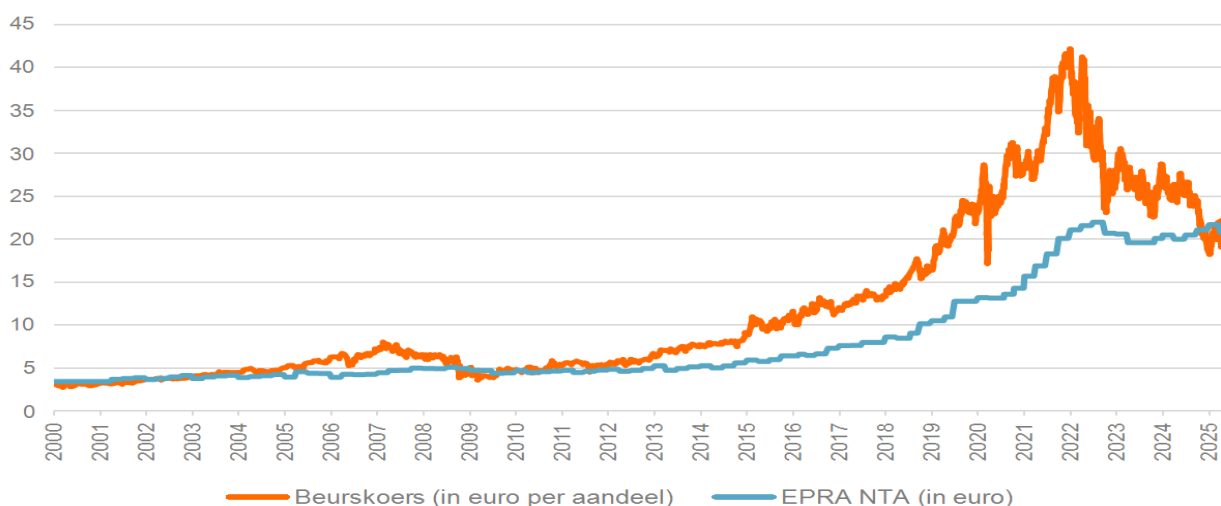
Liquidity provider: Van Lanschot Kempen en KBC Securities



## Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



## Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA

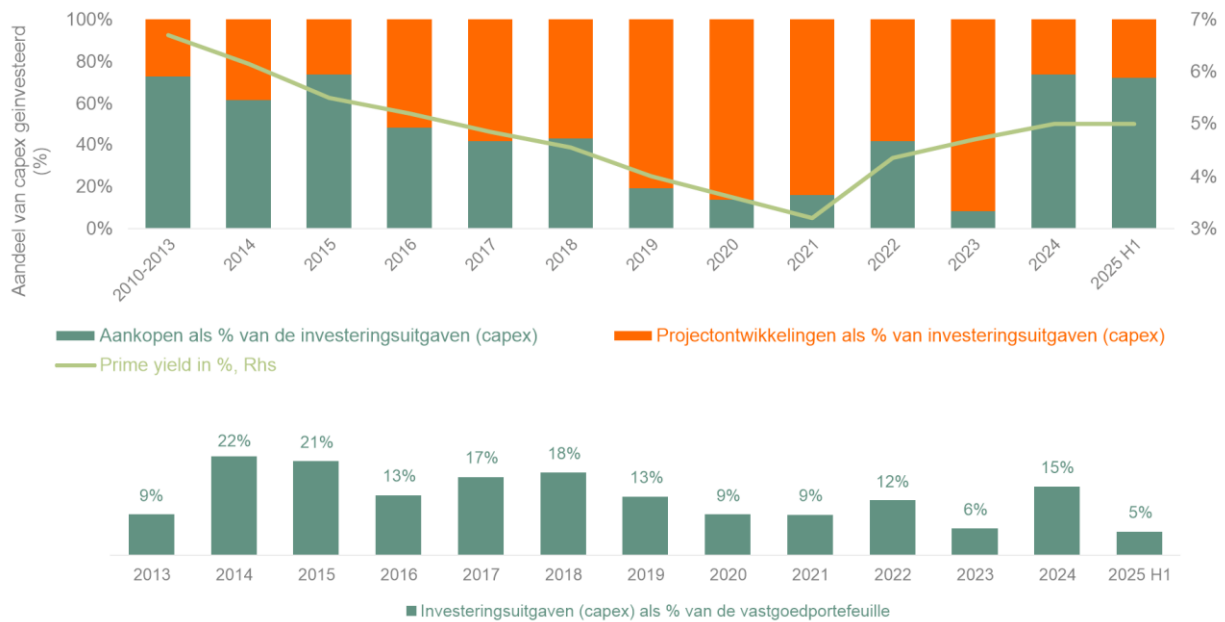


### Waardecreatie in iedere fase van de marktcyclus

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.

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 per aandeel wordt aangedreven door een blend van factoren zoals geografische expansie, interne groei, energie-efficiënte oplossingen en innovatieve ontwikkelingen.

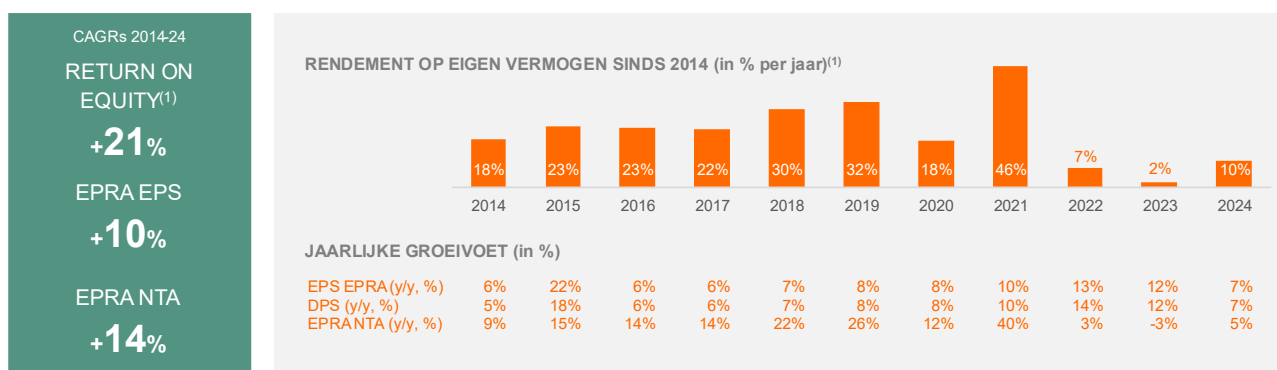
## Stabiele groei met een focus op lange-termijn waardecreatie



Als gevolg van het herstel in de kapitaalmarktcyclus in 2024, werd 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. Dankzij zijn schaalbare platform en commerciële slagkracht slaagt WDP erin om consistent in te spelen op opportuniteiten in een markt, die ondanks stabilisatie op een lager niveau dan de afgelopen jaren, gekenmerkt blijft door een aanhoudende onzekerheid waarvan verder herstel gedreven wordt door de volatiele geopolitieke en macro-economische omgeving.

Onze resultaten weerspiegelen dit ook: het vermogen om consistent doorheen marktcycli winstgroei per aandeel te realiseren – ook voorbij 2027. De strategische pijlers – klantgerichtheid, het genereren van aantrekkelijke total returns en kapitaaldiscipline - blijven hierbij centraal staan terwijl we koersvast bouwen aan ons uniek 10+ miljard Europees logistiek vastgoedplatform.

## Sterk rendement op eigen vermogen doorheen iedere fase van de kapitaalmarkt



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

## 2. Aandeelhouderschap

|                                                                | Aantal (aangegeven)<br>aandelen | Datum van de<br>verklaring | (in %)      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------|
| Free float                                                     | 187.545.659                     |                            | 80,6%       |
| BlackRock-gerelateerde bedrijven <sup>1</sup>                  | 12.070.144                      | 03.07.2025                 | 5,2%        |
| AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>                      | 4.738.986                       | 02.11.2018                 | 2,0%        |
| Norges Bank <sup>1</sup>                                       | 6.350.449                       | 18.09.2023                 | 2,7%        |
| Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel <sup>2</sup> | 164.386.080                     | 26.05.2025                 | 70,7%       |
| Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) <sup>3</sup>     | 45.108.242                      | 26.06.2025                 | 19,4%       |
| <b>Totaal aantal aandelen</b>                                  | <b>232.653.901</b>              |                            | <b>100%</b> |

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

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

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

## 3. Financiële agenda

|                 |                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------|
| 17 oktober 2025 | Bekendmaking resultaten Q3 2025                        |
| 30 januari 2026 | Bekendmaking jaarresultaten 2025                       |
| 30 maart 2026   | Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2025          |
| 24 april 2026   | Bekendmaking resultaten Q1 2026                        |
| 29 april 2026   | Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2025 |
| 30 april 2026   | Ex-date dividend 2025                                  |

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

### III. Financiële resultaten

**171,2** miljoen euro

EPRA-winst

**8,3** miljard euro

Reële waarde van de  
vastgoedportefeuille

**90,3**%

Operationele marge

**0,75** euro

EPRA-winst  
per aandeel

**97,3**%

Bezettingsgraad

**2,2**%

Like-for-like huurgroei

**5,5** jaar

Gemiddelde looptijd  
van de huurcontracten

**20,8** euro

EPRA NTA per aandeel

#### EPRA-kernprestatie-indicatoren

|                                                        | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| EPRA NTA (in euro per aandeel)                         | 20,8       | 21,1       |
| EPRA NRV (in euro per aandeel)                         | 22,8       | 23,0       |
| EPRA NDV (in euro per aandeel)                         | 20,7       | 21,4       |
| EPRA LTV (in %)                                        | 42,9       | 39,3       |
| EPRA Net Initial Yield (in %)                          | 5,4        | 5,4        |
| EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)                | 5,4        | 5,4        |
| EPRA-leegstand (in %)                                  | 2,7        | 2,0        |
| EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) | 11,1       | 11,5       |
| EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) | 10,6       | 11,2       |

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

## Geconsolideerde kerncijfers

|                                                                                               | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Operationeel</b>                                                                           |            |            |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)            | 8.257,8    | 7.869,8    |
| Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)                                  | 6,2        | 6,2        |
| Nettohuurrendement (EPRA) (in %)                                                              | 5,4        | 5,4        |
| Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)                   | 5,5        | 5,7        |
| Bezettingsgraad <sup>2</sup> (in %)                                                           | 97,3       | 98,0       |
| Like-for-like huurgroei (in %)♦                                                               | 2,2        | 2,6        |
| Operationele marge <sup>3</sup> (in %)♦                                                       | 90,3       | 89,6       |
| <b>Financieel</b>                                                                             | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
| Loan-to-value (in %)♦                                                                         | 41,3       | 38,3       |
| Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)                                           | 43,5       | 40,5       |
| Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦                                                          | 7,7        | 7,2        |
| Interest Coverage Ratio <sup>4</sup> (in x)                                                   | 5,0        | 6,9        |
| Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦                                                       | 2,3        | 1,9        |
| Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)                                | 4,2        | 4,9        |
| Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)              | 4,5        | 5,2        |
| Hedge ratio (in %)♦                                                                           | 78         | 89         |
| Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>5</sup> (in jaren)                            | 4,4        | 4,8        |
| <b>Resultaat (in miljoen euro)</b>                                                            | 30.06.2025 | 30.06.2024 |
| Vastgoedresultaat                                                                             | 228,3      | 192,4      |
| Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)                                | 206,1      | 172,3      |
| Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦ | -36,9      | -15,7      |
| EPRA-winst♦                                                                                   | 171,2      | 156,1      |
| Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦                                                 | -12,3      | 56,0       |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep                   | -13,4      | 8,3        |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep                               | -6,3       | -5,9       |
| Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep                                                         | 139,2      | 214,6      |
| <b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>                                                         | 30.06.2025 | 30.06.2024 |
| EPRA-winst♦                                                                                   | 0,75       | 0,71       |
| Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦                                                 | -0,05      | 0,25       |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep                   | -0,06      | 0,04       |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep                               | -0,03      | -0,03      |
| Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep                                                         | 0,61       | 0,97       |
| IFRS NAV <sup>6</sup>                                                                         | 20,4       | 20,1       |
| EPRA NTA♦                                                                                     | 20,8       | 19,9       |
| EPRA NRV♦                                                                                     | 22,8       | 21,8       |
| EPRA NDV♦                                                                                     | 20,7       | 20,7       |

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

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

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

3 Op basis van een vergelijking H1 2025 tegenover H1 2024.

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

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

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

# 1. Toelichting bij de resultatenrekening

## Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

| (in euro x 1.000)                                                                        | H1 2025        | H1 2024        | Δ y/y (abs.)   | Δ y/y (%)    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten                                          | 220.831        | 185.312        | 35.519         | 19,2%        |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                   | 0              | 0              | 0              | n.r.         |
| Opbrengsten van zonne-energie                                                            | 13.280         | 10.809         | 2.470          | 22,9%        |
| Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten                                                       | -5.815         | -3.738         | -2.077         | n.r.         |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                 | <b>228.295</b> | <b>192.383</b> | <b>35.912</b>  | <b>18,7%</b> |
| Vastgoedkosten                                                                           | -10.486        | -8.846         | -1.640         | 18,5%        |
| Algemene kosten van de vennootschap                                                      | -11.726        | -11.234        | -491           | 4,4%         |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>                    | <b>206.084</b> | <b>172.303</b> | <b>33.781</b>  | <b>19,6%</b> |
| Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) | -36.884        | -15.692        | -21.192        | 135,0%       |
| Belastingen op EPRA-winst                                                                | -8.380         | -2.653         | -5.727         | n.r.         |
| Latente belastingen op EPRA-winst                                                        | 0              | -1.050         | 1.050          | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | 10.377         | 7.400          | 2.977          | n.r.         |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | -4.179         | 4.179          | -100,0%      |
| <b>EPRA-winst</b>                                                                        | <b>171.197</b> | <b>156.128</b> | <b>15.069</b>  | <b>9,7%</b>  |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)                            | 19.787         | 59.758         | -39.970        | n.r.         |
| Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)                                           | 135            | -41            | 176            | n.r.         |
| Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)                                       | -32.230        | -8.085         | -24.145        | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | 55             | 6.128          | -6.074         | n.r.         |
| <b>Resultaat op de portefeuille</b>                                                      | <b>-12.252</b> | <b>57.761</b>  | <b>-70.013</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | -1.711         | 1.711          | n.r.         |
| <b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>                                      | <b>-12.252</b> | <b>56.050</b>  | <b>-68.302</b> | <b>n.r.</b>  |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten                              | -12.995        | 10.777         | -23.772        | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | -428           | -2.508         | 2.080          | n.r.         |
| <b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>                       | <b>-13.423</b> | <b>8.270</b>   | <b>-23.772</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | 0              | 0              | n.r.         |
| <b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>       | <b>-13.423</b> | <b>8.270</b>   | <b>-21.692</b> | <b>n.r.</b>  |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                          | -5.713         | -5.826         | 113            | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | -622           | -216           | -407           | n.r.         |
| <b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>                                   | <b>-6.335</b>  | <b>-6.042</b>  | <b>-293</b>    | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | 162            | -162           | n.r.         |
| <b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>                   | <b>-6.335</b>  | <b>-5.879</b>  | <b>-456</b>    | <b>n.r.</b>  |
| <b>Nettoresultaat (IFRS)</b>                                                             | <b>139.187</b> | <b>220.296</b> | <b>-81.109</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | -5.728         | 5.728          | n.r.         |
| <b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>                                             | <b>139.187</b> | <b>214.569</b> | <b>-75.381</b> | <b>n.r.</b>  |

## Kernratio's

| (in euro per aandeel)                                                                    | H1 2025     | H1 2024     | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------|
| EPRA-winst <sup>1</sup>                                                                  | 0,75        | 0,71        | 0,05         | 6,5%      |
| Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>                                | -0,05       | 0,25        | -0,31        | n.r.      |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup> | -0,06       | 0,04        | -0,10        | n.r.      |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>             | -0,03       | -0,03       | 0,00         | n.r.      |
| Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>                                       | 0,61        | 0,97        | -0,36        | n.r.      |
| EPRA-winst <sup>2</sup>                                                                  | 0,74        | 0,70        | 0,04         | 5,5%      |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                                                        | 227.092.339 | 220.536.739 | 6.555.600    | 3,0%      |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                                                      | 232.653.901 | 223.797.576 | 8.856.325    | 4,0%      |

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## Geconsolideerde resultaten

| (in euro x 1.000)                                                                        | Q2 2025        | Q2 2024        | Δ y/y (abs.)   | Δ y/y (%)    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten                                          | 110.727        | 94.857         | 15.871         | 16,7%        |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                   | 0              | 0              | 0              | n.r.         |
| Opbrengsten van zonne-energie                                                            | 8.733          | 7.191          | 1.542          | 21,4%        |
| Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten                                                       | 658            | 866            | -209           | n.r.         |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                 | <b>120.118</b> | <b>102.914</b> | <b>17.204</b>  | <b>16,7%</b> |
| Vastgoedkosten                                                                           | -5.207         | -4.341         | -865           | 19,9%        |
| Algemene kosten van de vennootschap                                                      | -6.235         | -5.516         | -719           | 13,0%        |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>                    | <b>108.676</b> | <b>93.057</b>  | <b>15.620</b>  | <b>16,8%</b> |
| Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) | -19.079        | -8.752         | -10.327        | 118,0%       |
| Belastingen op EPRA-winst                                                                | -4.380         | -1.866         | -2.514         | n.r.         |
| Latente belastingen op EPRA-winst                                                        | 0              | -550           | 550            | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | 5.372          | 4.064          | 1.308          | n.r.         |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | -2.091         | 2.091          | n.r.         |
| <b>EPRA-winst</b>                                                                        | <b>90.590</b>  | <b>83.863</b>  | <b>6.728</b>   | <b>8,0%</b>  |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)                            | 8.582          | 33.149         | -24.566        | n.r.         |
| Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)                                           | -69            | 5              | -74            | n.r.         |
| Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)                                       | -12.180        | -2.152         | -10.028        | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | -348           | -622           | 274            | n.r.         |
| <b>Resultaat op de portefeuille</b>                                                      | <b>-4.015</b>  | <b>30.379</b>  | <b>-34.394</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | -1.223         | 1.223          | n.r.         |
| <b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>                                      | <b>-4.015</b>  | <b>29.156</b>  | <b>-33.171</b> | <b>n.r.</b>  |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten                              | -11.553        | 2.218          | -13.771        | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | -1.163         | 193            | -1.356         | n.r.         |
| <b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>                       | <b>-12.716</b> | <b>2.411</b>   | <b>-15.126</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | 0              | 0              | n.r.         |
| <b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>       | <b>-12.716</b> | <b>2.411</b>   | <b>-15.126</b> | <b>n.r.</b>  |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                          | -2.237         | -4.191         | 1.954          | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | -584           | -187           | -396           | n.r.         |
| <b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>                                   | <b>-2.821</b>  | <b>-4.379</b>  | <b>1.558</b>   | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | 151            | -151           | n.r.         |
| <b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>                   | <b>-2.821</b>  | <b>-4.228</b>  | <b>1.407</b>   | <b>n.r.</b>  |
| <b>Nettoresultaat (IFRS)</b>                                                             | <b>71.039</b>  | <b>114.365</b> | <b>-43.326</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | -3.163         | 3.163          | n.r.         |
| <b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>                                             | <b>71.039</b>  | <b>111.201</b> | <b>-40.162</b> | <b>n.r.</b>  |

## Kernratio's

| (in euro per aandeel)                                                                    | Q2 2025     | Q2 2024     | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------|
| EPRA-winst <sup>1</sup>                                                                  | 0,40        | 0,38        | 0,02         | 4,8%      |
| Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>                                | -0,02       | 0,13        | -0,15        | n.r.      |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup> | -0,06       | 0,01        | -0,07        | n.r.      |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>             | -0,01       | -0,02       | 0,01         | n.r.      |
| Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>                                       | 0,31        | 0,50        | -0,19        | n.r.      |
| EPRA-winst <sup>2</sup>                                                                  | 0,39        | 0,37        | 0,01         | 3,9%      |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                                                        | 228.496.053 | 221.639.669 | 6.856.383    | 3,1%      |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                                                      | 232.653.901 | 223.797.576 | 8.856.325    | 4,0%      |

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## 1.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 228,3 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2025, een stijging met +18,7% tegenover vorig jaar (192,4 miljoen euro). De stijging komt tot stand via de voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities in combinatie met de organische groei van de huren. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +2,2% (+1,8% in Q1 2025).

### Brutohuurinkomsten per land

| (in euro x 1.000)                                      | België        | Nederland     | Frankrijk     | Duitsland    | Luxemburg    | Roemenië      | Totaal IFRS    | Joint ventures <sup>1</sup> |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| I. Huurinkomsten                                       | 59.725        | 87.493        | 13.013        | 4.038        | 3.808        | 53.462        | 221.539        | 4.610                       |
| III. Met huur verbonden kosten <sup>2</sup>            | 13            | 220           | 64            | 0            | 22           | -1.027        | -708           | 0                           |
| <b>Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten</b> | <b>59.738</b> | <b>87.713</b> | <b>13.077</b> | <b>4.038</b> | <b>3.829</b> | <b>52.436</b> | <b>220.831</b> | <b>4.610</b>                |

<sup>1</sup> Voor joint ventures wordt het proportionele deel van WDP in de huurinkomsten weergegeven.

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

Het vastgoedresultaat omvat tevens 13,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 10,8 miljoen euro vorig jaar. Deze evolutie is gedreven door de toegenomen capaciteit aan zonne-energie en gunstigere weersomstandigheden. De capaciteit zal verder worden uitgebreid. De bijdrage ervan tot de resultatenrekening zal echter geleidelijk zijn, als gevolg van de verhoogde complexiteit en de doorlooptijd van deze projecten (bv. op vlak van grid connection) en lagere energieprijzen.

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 206,1 miljoen euro over H1 2025, een stijging met +19,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (172,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 22,2 miljoen euro in de eerste jaarhelft van 2025 (20,1 miljoen euro in H1 2024). Met +10% stijgen deze minder dan proportioneel mee met het vastgoedresultaat, waardoor de operationele marge licht toeneemt tot 90,3% ten opzichte van 89,6% in H1 2024. WDP verwacht een behoud van de hoge operationele marge op jaarbasis van boven de 90%.

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) nam toe tot -36,9 miljoen euro over H1 2025, in vergelijking met -15,7 miljoen euro over H1 2024, volledig gedreven door de kost van incrementele schulden ter financiering van de groei en conform het #BLEND2027 groeiplan. Dankzij het proactieve financiële beheer blijft de gemiddelde all-in intrestkost met 2,3% over H1 2025 laag en nog steeds op basis van een hoge indekkingsgraad van 78%.

Dit resultaat houdt rekening met een beperkt bedrag van 4,1 miljoen euro aan geactiveerde rente op projectontwikkelingen. Het financieel resultaat omvat tevens de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van 2,5 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt wordt via het *Financieel resultaat*.

Samen met de toename van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), blijft de Interest Coverage Ratio hoog op 5,0x (6,9x per 31 december 2024).

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

Het resultaat van 10,4 miljoen euro over H1 2025 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena.

#### 1.5. Belastingen

Met ingang vanaf 1 januari 2025 is het FBI-regime niet langer van toepassing voor de Nederlandse activiteiten van WDP. Dit is het gevolg van een wetswijziging door de Nederlandse regering waarbij beleggingen in vastgoed worden uitgesloten van het FBI-regime. Deze wijziging zal vanaf 2025 naar verwachting leiden tot een geschatte bijkomende jaarlijkse belastingdruk op de EPRA-winst van circa -11 miljoen euro, wat neerkomt op -0,05 euro per aandeel. Deze impact is echter reeds vervat in de winstdoelstelling van het groeiplan #BLEND2027.<sup>23</sup>

Daarnaast heeft dit als gevolg dat er voor de Nederlandse portefeuille voortaan ook een latente belasting geboekt moet worden op het portefeuilleresultaat. Deze laatste heeft geen impact op de kasstromen of de EPRA-winst, maar weerspiegelt het belastingeffect op de herwaarderingen en fiscale afschrijvingen (zie verder bij 1.7. *Resultaat op de portefeuille*).

#### 1.6. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over H1 2025 bedraagt 171,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van +10% tegenover het resultaat van 156,1 miljoen euro over H1 2024. Deze sterke groei is gedreven door de impact van de voorverhuurde projecten, de gerealiseerde aankopen en de organische huurgroei. Dit is ondersteund door WDP's proactieve financiële beheer waardoor de gemiddelde intrestkost laag blijft. Daarnaast nam WDP begin 2025 de resterende aandelen van 15% in WDP Romania over, waardoor de post minderheidsbelangen wegvalt in de resultatenrekening.

De EPRA-winst per aandeel steeg met +6,5% tot 0,75 euro in vergelijking met 0,71 over dezelfde periode een jaar eerder. Dit is ook met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met +3%, hoofdzakelijk door de versterking van het kapitaal in Q2 2025 (108 miljoen euro via keuzedividend en 30 miljoen euro via inbreng in natura), Q1 2025 (6,5 miljoen euro via inbreng in natura) en Q3 2024 (40 miljoen euro via inbreng in natura).

#### 1.7. Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt +18,9 miljoen euro (Q1 2025: +11,4 miljoen euro), een stijging met +0,2% year-to-date, op basis van een stabiele EPRA Net Initial Yield van 5,4%. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (-13,1 miljoen euro), Nederland (+22,4 miljoen euro), Frankrijk (+7,6 miljoen euro), Roemenië (-0,6 miljoen euro), Duitsland (+1,7 miljoen euro) en Luxemburg (+0,9 miljoen euro).

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na latente belastingen) – aandeel Groep over H1 2025 bedraagt -12,3 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat 56,0 miljoen euro of 0,25 euro per aandeel.

---

<sup>23</sup> Zie VI. Vooruitzichten

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep<sup>24</sup> bedragen -13,4 miljoen euro over H1 2025 of -0,06 euro per aandeel over (tegenover 8,3 miljoen euro of 0,04 euro per aandeel over H1 2024).

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

#### 1.9. Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -6,3 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

#### 1.10. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep voor H1 2025 van 139,2 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 214,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 139,2 miljoen euro en de EPRA-winst van 171,2 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de lichte waardestijging van de portefeuille, de latente belastingen en de licht negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

---

<sup>24</sup> De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

## 2. Toelichting bij de balans

### Geconsolideerde balans

| (in euro x 1.000)                                                  | 30.06.2025       | 31.12.2024       | Δ (abs.)       | Δ (%)         |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| Immateriële vaste activa                                           | 1.426            | 1.599            | -173           | n.r.          |
| Vastgoedbeleggingen                                                | 7.898.946        | 7.513.487        | 385.459        | 5,1%          |
| Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)             | 178.824          | 180.962          | -2.138         | -1,2%         |
| Financiële vaste activa                                            | 39.757           | 70.150           | -30.393        | -43,3%        |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                          | 418              | 563              | -145           | -25,7%        |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures    | 369.139          | 357.741          | 11.398         | 3,2%          |
| <b>Vaste activa</b>                                                | <b>8.488.510</b> | <b>8.124.502</b> | <b>364.008</b> | <b>4,5%</b>   |
| Activa bestemd voor verkoop                                        | 0                | 0                | 0              | n.r.          |
| Handelsvorderingen                                                 | 37.162           | 27.722           | 9.440          | n.r.          |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                    | 23.660           | 26.402           | -2.743         | n.r.          |
| Kas en kasequivalenten                                             | 14.834           | 10.374           | 4.460          | n.r.          |
| Overlopende rekeningen                                             | 17.902           | 14.211           | 3.691          | n.r.          |
| <b>Vlottende activa</b>                                            | <b>93.558</b>    | <b>78.709</b>    | <b>14.849</b>  | <b>n.r.</b>   |
| <b>Totaal activa</b>                                               | <b>8.582.068</b> | <b>8.203.210</b> | <b>378.858</b> | <b>4,6%</b>   |
| (in euro x 1.000)                                                  | 30.06.2025       | 31.12.2024       | Δ (abs.)       | Δ (%)         |
| Kapitaal                                                           | 241.280          | 233.356          | 7.924          | 3,4%          |
| Uitgiftepremies                                                    | 2.295.208        | 2.159.254        | 135.954        | 6,3%          |
| Reserves                                                           | 2.071.887        | 1.917.802        | 154.085        | 8,0%          |
| Nettoresultaat van het boekjaar                                    | 139.187          | 435.499          | -296.312       | -68,0%        |
| <b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b> | <b>4.747.563</b> | <b>4.745.912</b> | <b>1.651</b>   | <b>0,0%</b>   |
| Minderheidsbelangen                                                | 0                | 91.647           | -91.647        | -100,0%       |
| <b>Eigen vermogen</b>                                              | <b>4.747.563</b> | <b>4.837.559</b> | <b>-89.996</b> | <b>-1,9%</b>  |
| Langlopende financiële schulden                                    | 2.981.129        | 2.990.736        | -9.607         | -0,3%         |
| Andere langlopende verplichtingen                                  | 215.071          | 155.654          | 59.417         | 38,2%         |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>                                  | <b>3.196.200</b> | <b>3.146.390</b> | <b>49.810</b>  | <b>1,6%</b>   |
| Kortlopende financiële schulden                                    | 489.070          | 73.016           | 416.055        | 569,8%        |
| Andere kortlopende verplichtingen                                  | 149.235          | 146.246          | 2.989          | 2,0%          |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>                                  | <b>638.305</b>   | <b>219.262</b>   | <b>419.044</b> | <b>191,1%</b> |
| <b>Verplichtingen</b>                                              | <b>3.834.505</b> | <b>3.365.652</b> | <b>468.854</b> | <b>13,9%</b>  |
| <b>Totaal passiva</b>                                              | <b>8.582.068</b> | <b>8.203.210</b> | <b>378.858</b> | <b>4,6%</b>   |

## Kernratio's

| (in euro per aandeel)                        | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Δ (abs.) | Δ (%) |
|----------------------------------------------|------------|------------|----------|-------|
| IFRS NAV                                     | 20,4       | 21,0       | -0,6     | -3,0% |
| EPRA NTA♦                                    | 20,8       | 21,1       | -0,3     | -1,3% |
| Koers van het aandeel                        | 20,7       | 19,0       | 1,7      | 8,9%  |
| Premie/Discount van de koers t.o.v. EPRA NTA | -0,6%      | -9,9%      | n.r.     | n.r.  |

| (in euro x miljoen)                                                    |         |         |       |      |
|------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------|------|
| Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup> | 8.257,8 | 7.869,8 | 388,0 | 4,9% |
| Loan-to-value♦                                                         | 41,3%   | 38,3%   | 3,0%  | n.r. |
| Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup> ♦                             | 43,5%   | 40,5%   | 3,0%  | n.r. |
| Net debt / EBITDA (adjusted)♦                                          | 7,7x    | 7,2x    | 0,5x  | n.r. |

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

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxemburg, 50% voor WDP Port 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.

## 2.1. Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>25</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2025 8.076,0 miljoen euro tegenover 7.685,1 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>26</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 8.257,8 miljoen euro in vergelijking met 7.869,8 miljoen euro eind 2024.

Deze waarde van 8.257,8 miljoen euro omvat voor 7.668,3 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).<sup>27</sup> De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 221,7 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 185,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 juni 2025 gewaardeerd tegen een fair value van 181,8 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,2%<sup>28</sup>. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,4%. De actuele contractuele huur is momenteel circa 9% lager dan de markthuur. Op basis van volledige verhuring aan markthuur, bedraagt de net reversionary yield<sup>29</sup> 6,2%.

## 2.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 20,8 euro per 30 juni 2025. Dit betekent een daling van -0,3 euro (-1,3%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 21,1 euro op 31 december 2024 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+0,75 euro), de uitkering van het dividend (-1,20 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (+0,05 euro) en overige (+0,13 euro). De IFRS NAV per aandeel<sup>30</sup> bedraagt 20,4 euro op 30 juni 2025 tegenover 21,0 euro per 31 december 2024.

<sup>25</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 9 juli 2025.

<sup>26</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>27</sup> Inclusief een gebruiksrecht van 96 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

<sup>28</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

<sup>29</sup> De reversionary yield wordt berekend door de geschatte markthuurwaarde, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, inclusief (geraamde) aankoopkosten. De reversionary yield betreft het verwachte rendement waartoe de net yield zal stijgen (of dalen) zodra de huur de volledige geschatte huurwaarde bereikt.

<sup>30</sup> De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

## IV. Beheer van financiële middelen

### LOAN-TO-VALUE

**41,3%**



100%  
FINANCIERINGS-  
BEHOEFTE  
GECOVERED

- ✓ 100% herfinanciering tot minstens 2026
- ✓ 100% committed
- ✓ capex gecovered
- ✓ 100% commercial paper gecovered

### SCHULDGRAAD

**7,7x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**5,0x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITEIT

**1,2** miljard euro  
Onbenutte kredietfaciliteiten

**2,3%**  
Kosten van de schulden

### LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

**4,2 jaar**  
Looptijd schulden

**78%**  
Hedge ratio

**4,4 jaar**  
Looptijd indekkingen

### GREEN FINANCING

**2,2** miljard euro

**62%** van uitstaande financiering



### CREDIT RATINGS

Moody's

**Baa1**

Positive Outlook

Fitch

**BBB+**

Stable Outlook

### Financiële kerncijfers

|                                                                                                                                                                                                                  | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Loan-to-value♦                                                                                                                                                                                                   | 41,3       | 38,3       |
| Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)                                                                                                                                                                     | 43,5       | 40,5       |
| Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦                                                                                                                                                                             | 7,7        | 7,2        |
| Interest Coverage Ratio (in x) <sup>1</sup>                                                                                                                                                                      | 5,0        | 6,9        |
| Gemiddelde kosten van de schulden (in %) <sup>♦</sup>                                                                                                                                                            | 2,3        | 1,9        |
| Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)                                                                                                                                                   | 4,2        | 4,9        |
| Hedge ratio (in %) <sup>♦</sup>                                                                                                                                                                                  | 78         | 89         |
| Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) <sup>2</sup>                                                                                                                                               | 4,4        | 4,8        |
| De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) worden vergezeld van een symbool (♦) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.                              |            |            |
| <sup>1</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door interestkosten min geïnde interesten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke. |            |            |
| <sup>2</sup> Resterende looptijd van de schulden aan vaste interestkosten en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.                                       |            |            |

# 1. Structuur van de schulden

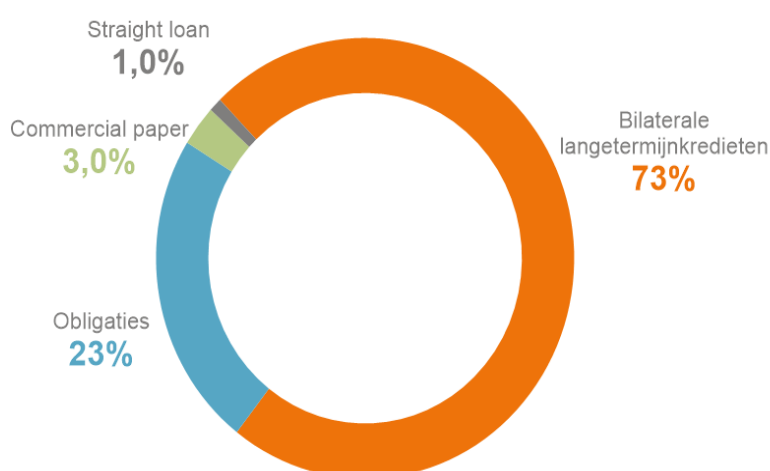
## 1.1. Financiële positie

De totale financiële schulden zijn toegenomen tot 3.470,2 miljoen euro per 30 juni 2025 ten opzichte van 3.063,8 miljoen euro per 31 december 2024, volgend op de betaling van het dividend in mei 2025 en de gerealiseerde en geplande investeringen in de eerste jaarhelft. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille<sup>31</sup>, blijft laag op 41,3% per 30 juni 2025, tegenover 38,3% per 31 december 2024. Bovendien is de belangrijkste metric voor de kapitaalstructuur, de net debt / EBITDA (adj.), die de werkelijke terugbetalingscapaciteit van de schulden meet, zeer sterk met 7,7x (7,2x per 31 december 2024). Deze lichte toename in de net debt / EBITDA (adj.), is zoals voorzien het resultaat van de uitvoering van de investeringen én de betaling van het dividend (mei 2025), en zal gevolgd worden door een geleidelijke afname in de tweede jaarhelft dankzij de sterke cashflow generatie.

Op 30 juni 2025 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 1,2 miljard euro<sup>32</sup>. Hiermee heeft de vennootschap voldoende middelen voor de uitvoering van de investeringspijplijn van circa 800 miljoen euro (met cost to come: 651 miljoen euro) en de financieringen die op eindvervaldag komen tot eind 2026 (460 miljoen euro). Bovendien is dit exclusief de verwachte autofinanciering (dankzij gereserveerde winsten en keuzedividend) van cumulatief +600 miljoen euro over 2025-27 en de herfinanciering van kredieten.

Dit maakt dat WDP over de financiële slagkracht beschikt ter financiering van zijn groeiplan dat overigens neutraal zal zijn voor de kapitaalstructuur bij uitvoering eind 2027. Rekening houdend met de verwachte autofinanciering van circa 200 miljoen euro per jaar over 2025-27, blijft de loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – <40% en de net debt / EBITDA (adj.) <8x tegen eind 2027. Deze jaarlijkse autofinanciering van circa 200 miljoen euro heeft immers een jaarlijkse impact van ongeveer -3 %-punt op de loan-to-value en -0.5x op de net debt / EBITDA (adj.).

### **Uitstaande geconsolideerde financiële schulden op 30 juni 2025**



<sup>31</sup> Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en investeringen in joint ventures en associates.

<sup>32</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

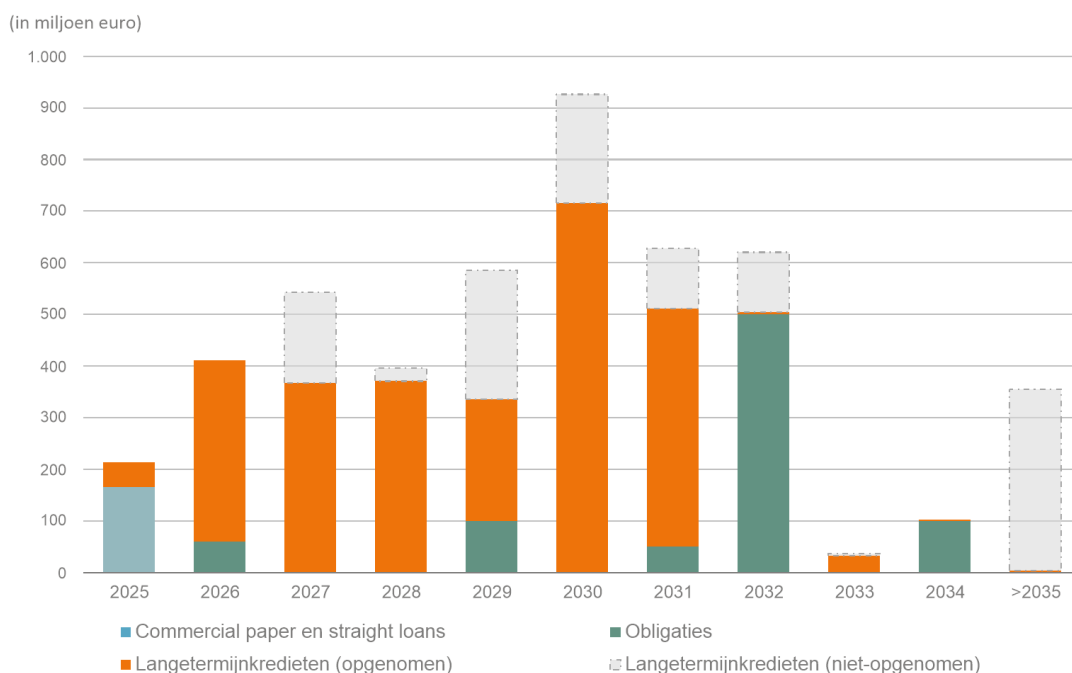
## 1.2. Vervaldagen

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

De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. De kortlopende financiële schulden van 489,1 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (103,5 miljoen euro), kortetermijn straight loans (34,8 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (350,7 miljoen euro).

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2025 bedraagt 4,2 jaar<sup>33</sup> tegenover 4,9 jaar eind 2024.

### Vervaldagen kredieten



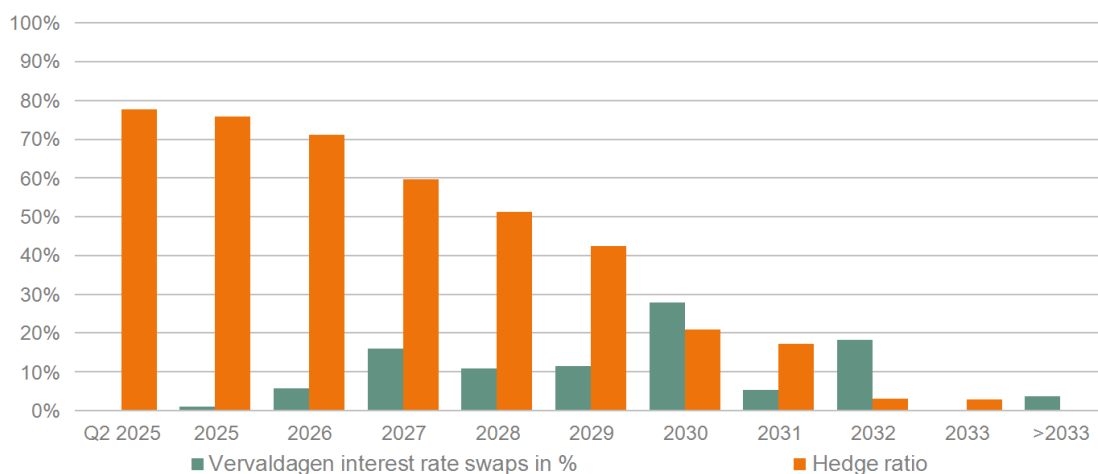
## 1.3. Kost van de schuld en indekkingen

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,3% in de eerste jaarhelft van 2025 (tegenover 1,9% voor het volledige boekjaar 2024). WDP weet door zijn proactieve financiële beheer de intrestkost bijzonder scherp te houden met een all-in kost van de schulden verwacht op 2,3% over 2025.

De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedeckt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 78% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 4,4 jaar en geen grote vervaldagen tot 2027. Samen met de toename van het Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), impliceert dit een blijvend hoge Interest Coverage Ratio van 5,0x (tegenover 6,9x per 31 december 2024).

<sup>33</sup> Inclusief de kortetermijnschulden.

## Evolutie hedge ratio (bij constant niveau van financiële schulden)



### 1.4. Financieringsstrategie in de loop van 2025

#### 1.4.1. Nieuwe financiële middelen in 2025

##### *Keuzedividend ten belope van 103 miljoen euro<sup>34</sup>*

De aandeelhouders van WDP opteerden voor circa 57% 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 108 miljoen euro door middel van de creatie van 5.339.550 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 20,16 euro per aandeel.

##### *Kapitaalverhoging via inbreng in natura van 30 miljoen euro<sup>35</sup>*

WDP versterkt zijn logistieke portefeuille met de aankoop van vijf urban distributiesites, bestemd voor de B2B-belevering van foodprofessionals. Deze acquisitie werd gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van de sites in WDP, tegen betaling van 1.468.380 nieuwe aandelen WDP aan een uitgifteprijs van (afgerond) 20,43 euro. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 30 miljoen euro.

##### *Kapitaalverhoging via inbreng in natura van circa 6,5 miljoen euro<sup>36</sup>*

De sale-and-lease-back-transactie van een site in Londerzeel (België) werd op 19 februari 2025 gerealiseerd via inbreng in natura 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 6,5 miljoen euro.

<sup>34</sup> Zie [persbericht](#) van 21 mei 2025.

<sup>35</sup> Zie [persbericht](#) van 11 juni 2025.

<sup>36</sup> Zie [persbericht](#) van 19 februari 2025.

#### 1.4.2. Credit rating update

In juni 2025 heeft Moody's WDP's long-term issuer rating van Baa1 credit rating met een Positive Outlook herbevestigd. Daarnaast bevestigde Fitch in juni 2025 WDP's BBB+ Long-Term Issuer Rating met Stable Outlook en A-senior unsecured debt rating<sup>37</sup>.

#### 1.5. Financiële risico's

Ook in 2025 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, zie *VII. Risicofactoren*.

#### 1.6. Feiten na balansdatum

Begin juli 2025 werd de sale-and-lease-back afgerond van een recent ontwikkeld, verhuurd distributiecentrum in Loudéac (Bretagne, Frankrijk). Voor meer informatie hieromtrent zie *1.4. 440 miljoen euro aan nieuwe investeringen die in de eerste jaarhelft van 2025 werden getekend*.

---

<sup>37</sup> Zie [persbericht](#) van 16 juni 2025.

## V. Vastgoedverslag

### 1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

#### 1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2025

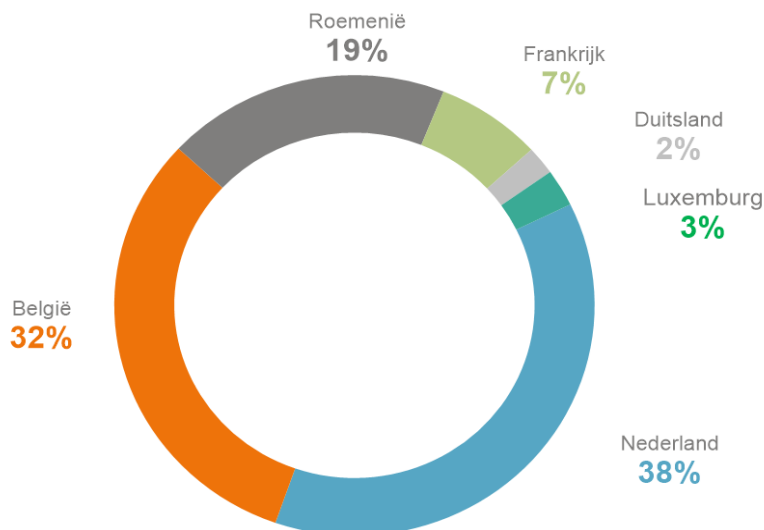
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value<sup>38</sup>) van 8.076,0 miljoen euro op 30 juni 2025. De vergelijkbare waarde eind 2024 bedroeg 7.685,1 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

#### Fair value

| (in miljoen euro)           | België         | Nederland      | Frankrijk    | Duitsland    | Luxemburg    | Roemenië       | Totaal         |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Bestaande gebouwen          | 2.474,4        | 2.924,5        | 562,9        | 160,5        | 210,7        | 1.335,1        | 7.668,0        |
| Projecten in uitvoering     | 51,4           | 88,9           | 8,6          | 0,0          | 0,0          | 72,9           | 221,7          |
| Grondreserve                | 24,6           | 19,9           | 4,1          | 0,0          | 0,0          | 137,4          | 185,9          |
| Activa bestemd voor verkoop | 0,3            | 0,0            | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0            | 0,3            |
| <b>Totaal</b>               | <b>2.550,7</b> | <b>3.033,3</b> | <b>575,6</b> | <b>160,5</b> | <b>210,7</b> | <b>1.545,3</b> | <b>8.076,0</b> |

#### Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



<sup>38</sup> De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 10,4%, Frankrijk: 6,9%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,8% en Roemenië: 1,5%. In toelichting 1.5. Gesegmenteerde informatie – Activa wordt update gegeven omtrent de 2,5% theoretische transactiekosten die in België worden toegepast.

## Statistieken portefeuille per land

|                                                                    | België    | Nederland | Frankrijk | Duitsland | Luxemburg | Roemenië  | Totaal     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Aantal verhuurbare sites                                           | 115       | 113       | 19        | 3         | 7         | 81        | 338        |
| Bruto verhuurbare oppervlakte (in m²)                              | 2.812.890 | 2.939.813 | 537.615   | 121.207   | 133.231   | 1.986.404 | 8.531.159  |
| Grond (in m²)                                                      | 5.160.719 | 4.994.056 | 1.415.251 | 204.309   | 257.884   | 8.642.684 | 20.674.903 |
| Fair value (in miljoen euro)                                       | 2.551     | 3.033     | 576       | 160       | 211       | 1.545     | 8.076      |
| % van de totale fair value                                         | 32%       | 38%       | 7%        | 2%        | 3%        | 19%       | 100%       |
| % variatie in de fair value (YTD)                                  | -0,5%     | 0,7%      | 1,3%      | 1,1%      | 0,4%      | 0,0%      | 0,2%       |
| Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>                                    | 5,4%      | 0,5%      | 2,0%      | 0,0%      | 0,7%      | 3,8%      | 2,7%       |
| Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) <sup>2</sup> | 5,4       | 5,4       | 5,8       | 4,5       | 3,9       | 6,1       | 5,5        |
| WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>                                | 5,6%      | 6,0%      | 5,2%      | 5,0%      | 6,5%      | 8,4%      | 6,2%       |
| Effect leegstand                                                   | -0,3%     | -0,1%     | -0,1%     | 0,0%      | -0,1%     | -0,3%     | -0,2%      |
| Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)                 | -0,3%     | -0,4%     | -0,1%     | -0,1%     | -0,3%     | -0,5%     | -0,4%      |
| Aanpassingen voor overdrachtskosten                                | -0,1%     | -0,5%     | -0,2%     | -0,4%     | -0,4%     | -0,1%     | -0,3%      |
| EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>                     | 4,9%      | 5,0%      | 4,8%      | 4,6%      | 5,8%      | 7,4%      | 5,4%       |

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

2 Exclusief zonnepanelen.

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

## Uitsplitsing van de fair value van de portefeuille per vastgoeddeskundige

| Vastgoeddeskundige             | Land                   | Reële waarde in euro (x 1.000) | Deel van de portefeuille |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Stadim                         | België <sup>1</sup>    | 1.403.424                      | 17%                      |
| Jones Lang LaSalle Belgium     | België <sup>1</sup>    | 1.147.323                      | 14%                      |
| Jones Lang LaSalle Netherlands | Nederland              | 1.572.058                      | 19%                      |
| CBRE Netherlands               | Nederland              | 1.461.209                      | 18%                      |
| BNP Paribas Real Estate        | Frankrijk              | 575.561                        | 7%                       |
| CBRE Romania                   | Roemenië               | 1.545.258                      | 19%                      |
| CBRE Germany                   | Duitsland              | 160.455                        | 2%                       |
| Jones Lang LaSalle Luxembourg  | Luxemburg <sup>2</sup> | 210.701                        | 3%                       |
| <b>Totaal</b>                  |                        | <b>8.075.988</b>               | <b>100%</b>              |

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

2 Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in WDP Luxembourg SA.

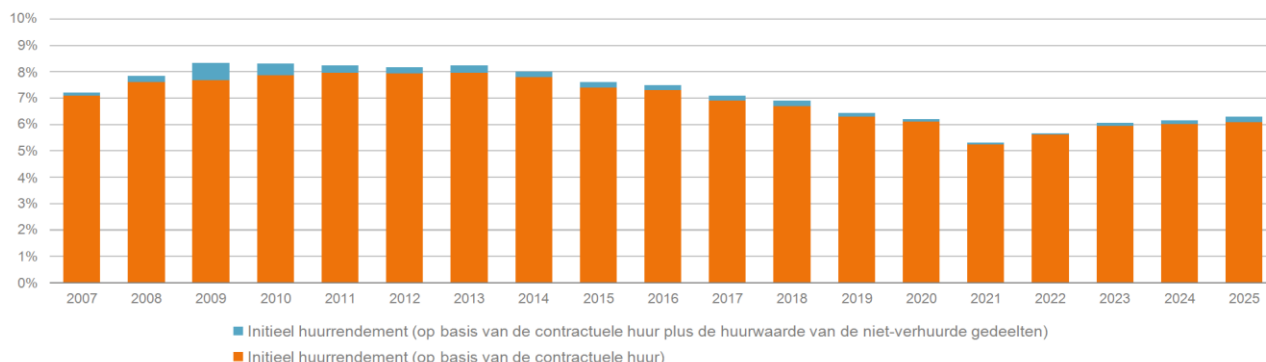
### 1.2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2025

In de eerste jaarhelft van 2025 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 277 miljoen euro. Daarnaast werd 94 miljoen euro gespendeerd aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg 18,9 miljoen euro (0,2%) gedurende de eerste jaarhelft van 2025, op basis van een stabiele EPRA Net Initial Yield van 5,4%.

Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,2% per 30 juni 2025, tegenover 6,2% per eind 2024.

### Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



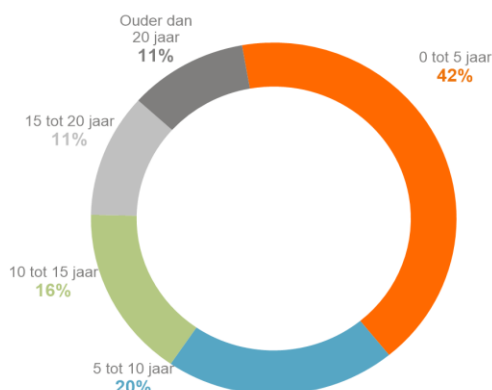
### 1.3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 2.067,5 hectare, waarvan 157,2 hectare in concessie. De gemiddelde grondwaarde bedraagt 120 euro per m<sup>2</sup>, exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

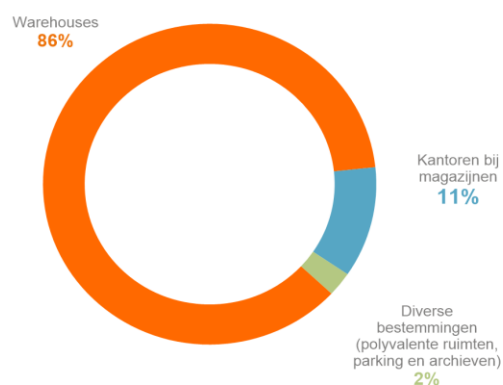
### Bestemming op 30 juni 2025

|                         | Bebouwde oppervlakte (in m <sup>2</sup> ) | Geschatte huurwaarde (in miljoen euro) | Geschatte gemiddelde huurwaarde per m <sup>2</sup> (in euro) | % van de totale huurwaarde |
|-------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Magazijnen              | 7.587.903                                 | 443,5                                  | 58,5                                                         | 86%                        |
| Kantoren bij magazijnen | 545.748                                   | 57,4                                   | 105,3                                                        | 11%                        |
| Diverse bestemmingen    | 397.508                                   | 12,6                                   | 31,7                                                         | 2%                         |
| <b>Totaal</b>           | <b>8.531.159</b>                          | <b>513,6</b>                           | <b>60,2</b>                                                  | <b>100%</b>                |

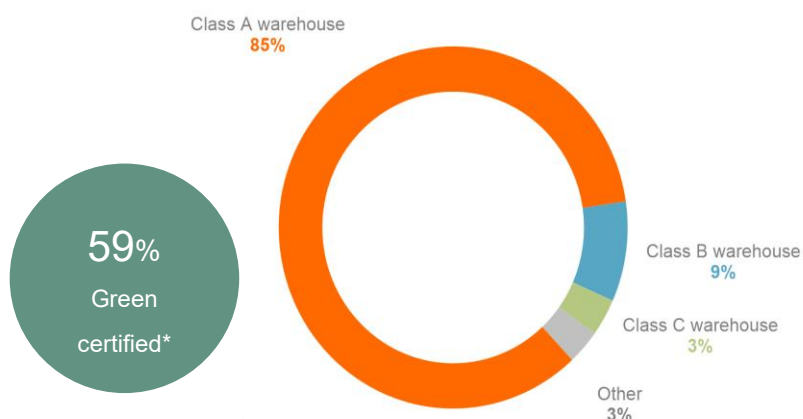
## Uitsplitsing fair value in functie van ouderdom<sup>39</sup>



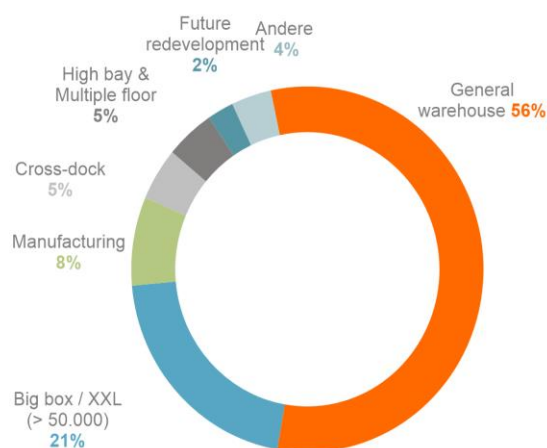
## Spreading totale huurwaarde per bestemming



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



## Spreading vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per type pand



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



**55%**

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

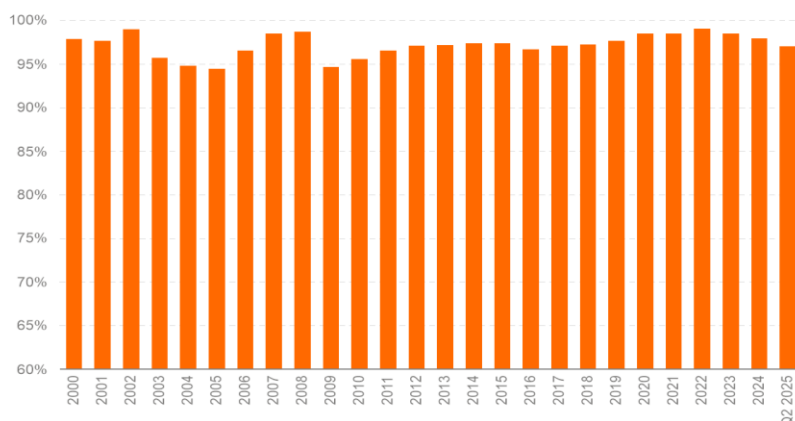
<sup>39</sup> Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

#### 1.4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

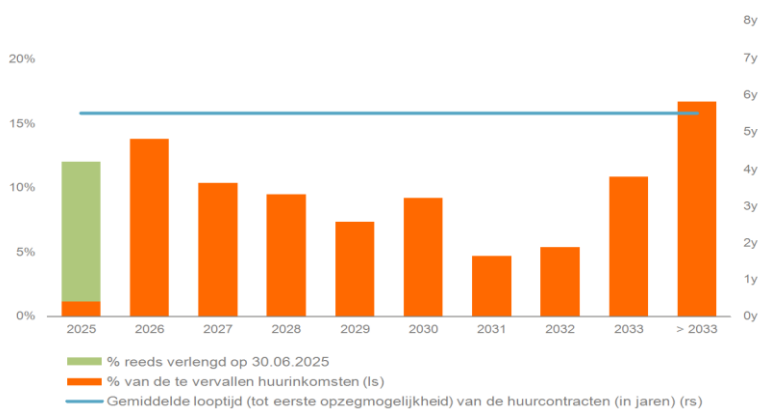
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille blijft met 97,3% per 30 juni 2025 op hoog niveau en licht beter dan verwacht. Zoals eerder aangekondigd, verwacht WDP, op basis van de bestaande huurmarktsituatie, over 2025 een bezettingsgraad van minimaal 97% en een normaliserende retentiegraad. Positieve tendensen zoals beperkte beschikbaarheid en schaarste van gronden ondersteunen de geleidelijke verbetering van de vraag en ondersteunen het structureel gezonde fundament van de sector op lange termijn.

De commerciële strategie van WDP is erop geënt langetermijnrelaties met klanten uit te bouwen en de performantie van de onderneming te ondersteunen via een hoge operationele marge. De uitbouw van langetermijn partnerships met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 6,6 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,5 jaar.

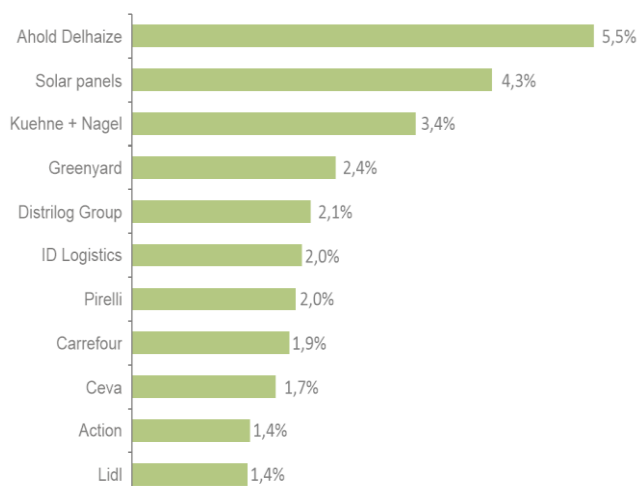
##### Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille



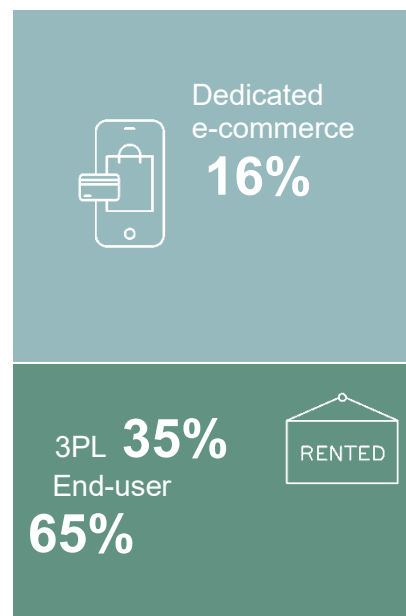
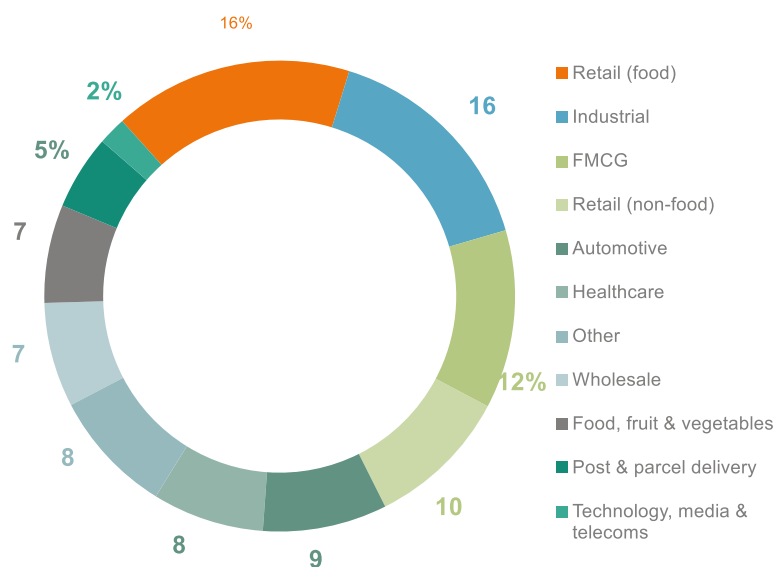
##### Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



## Huurders Top 10 (exclusief zonnepanelen ~24%)

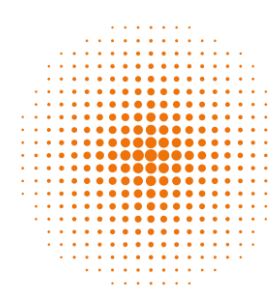
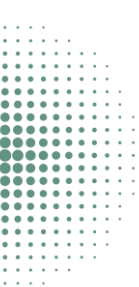


## Huurinkomsten 2025 per categorie van de eindgebruiker



### 1.5. Overzicht investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro

Voor een volledig overzicht van de investeringspijplijn in uitvoering per 30 juni 2025 wordt verwezen naar 1.5. *Investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro in I. Performance.*



## 1.6. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt<sup>40</sup>

### 1.6.1. Logistiek vastgoed blijft robuust in complex marktklimaat

De Europese logistieke vastgoedmarkt blijft gekenmerkt door structureel positieve drivers die langetermijnvraag naar logistiek vastgoed ondersteunen. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de groei van e-commerce, stedelijke distributie, reshoring en duurzaam ruimtegebruik. Deze trends blijven op de sector op lange termijn dragen. Tegelijkertijd staat de vraag naar logistieke ruimte in de eerste helft van 2025 onder druk door de aanhoudende onzekerheid binnen een volatiele geopolitieke en macro-economische omgeving. Dit reflecteert zich in een terughoudend besluitvormingsproces bij huurders.

In deze context van aanhoudende onzekerheid worden uitbreidingsplannen op korte termijn uitgesteld. Gebruikers focussen op het optimaliseren van bestaande ruimte en supply chain-investeringen worden op korte termijn uitgesteld. Hierdoor, is zoals verwacht, een lichte stijging zichtbaar in de leegstand naar circa 5% overheen verschillende Europese markten. De structurele gebruikersvraag blijft wel standhouden, zij het op een lager, genormaliseerd niveau.

De vertraagde vraag naar grootschalige voorverhuringen weegt op het ritme waarmee nieuwe ontwikkelingen worden opgestart. Tegelijk blijven tendensen zoals beperkte beschikbaarheid en schaarste van gronden aanwezig. Deze vormen op termijn een rem op het aanbod en ondersteunen daarmee de verwachte geleidelijke verbetering van de vraag te ondersteunen. Op langere termijn blijven de structurele trends zich onverminderd voorzetten. Deglobalisering stimuleert bovendien de diversificatie en veerkracht van de toeleveringsketens. Nearshoring brengt product en consument dicht bij elkaar brengt, wat telkens de vraag naar logistieke ruimte zal ondersteunen.

Aan investeringszijde blijft logistiek vastgoed een solide en aantrekkelijk segment binnen de bredere vastgoedportefeuille van institutionele beleggers. De prime net yields in West-Europa blijven er stabiel rond de 5%, wat de interesse in het segment ondersteunt gezien de aantrekkelijke huurgroeimogelijkheden die deze sector met zich meebrengt.

---

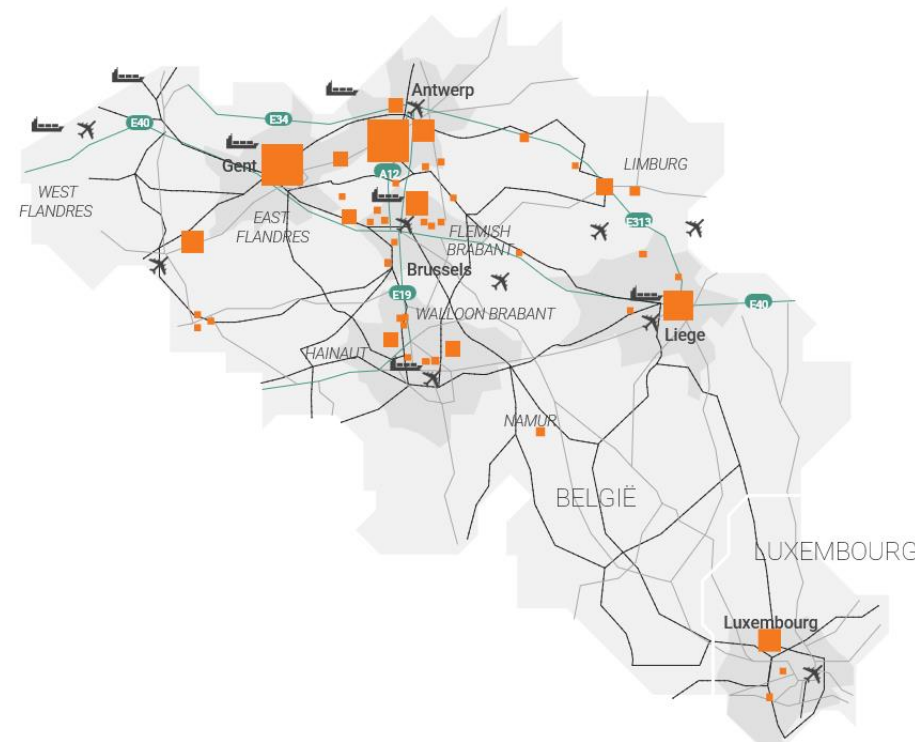
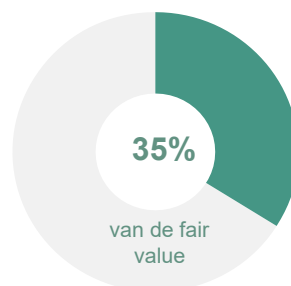
<sup>40</sup> Bron: broker rapporten en macro-onderzoek.

## 1.6.2. België en Luxemburg

WDP heeft een unieke positie in België en Luxemburg, met een portefeuille van 2.762 miljard euro, verspreid over 2,9 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte. Deze locaties, verdeeld over 122 sites, zijn strategisch gelegen langs essentiële kernassen. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van ruim 17%.

### Macro statistieken

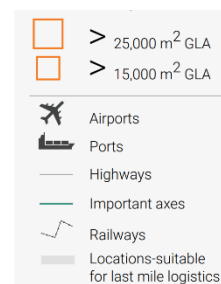
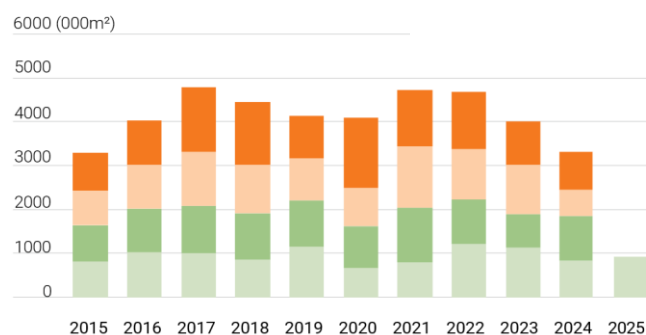
|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| BBP groei 2025E                     | Werkloosheidspercentage 2024 |
| <b>0,8%</b>                         | <b>5,6%</b>                  |
| Penetratiegraad van e-commerce 2024 | Inflatie 2025E               |
| <b>18%</b>                          | <b>2,8%</b>                  |



### Marktsituatie

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Take-up                          | Nieuwe oppervlakte in aanbouw (speculatief) |
| <b>0,2 miljoen m<sup>2</sup></b> | <b>0 miljoen m<sup>2</sup></b>              |
| Prime yield                      | Leegstandspercentage op de markt            |
| <b>4,8%</b>                      | <b>4,5%</b>                                 |

### Take-up



### 1.6.3. Nederland

WDP bezet een bijzondere positie in Nederland met een portefeuille van 3 miljard euro, verdeeld over meer dan 2,9 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze strategisch gelegen locaties, verspreid over 113 plaatsen, liggen op de cruciale logistieke knooppunten. WDP heeft een marktaandeel van meer dan 6%.

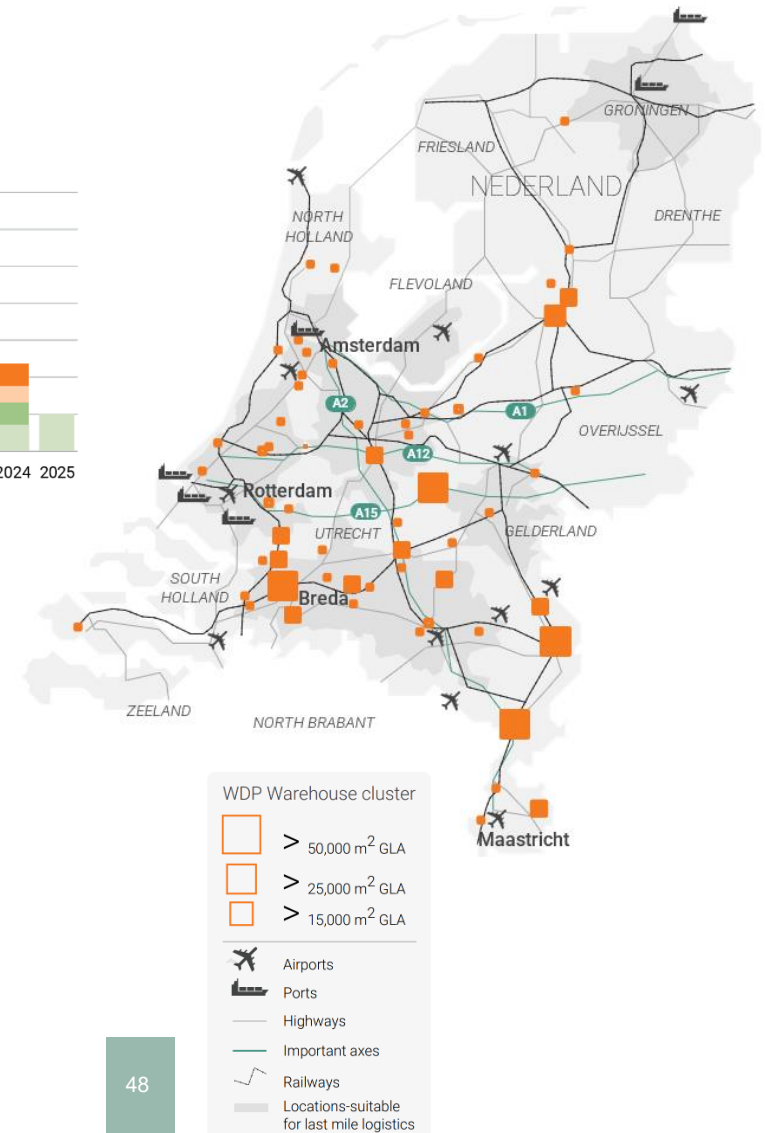
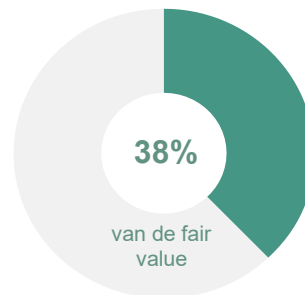
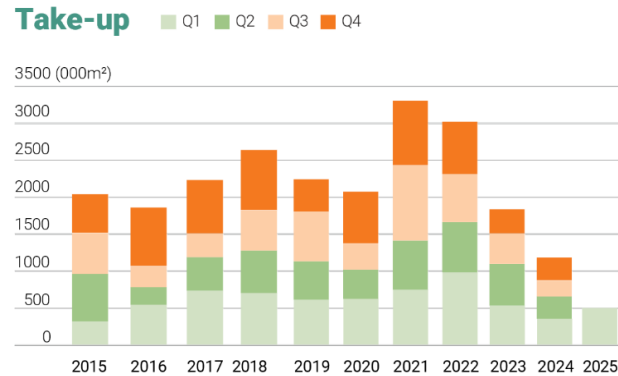
#### Macro statistieken

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| BBP groei 2025E                     | Werkloosheidspercentage 2024 |
| <b>1,3%</b>                         | <b>3,7%</b>                  |
| Penetratiegraad van e-commerce 2024 | Inflatie 2025E               |
| <b>20%</b>                          | <b>3,0%</b>                  |

#### Marktsituatie

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Take-up                          | Nieuwe oppervlakte in aanbouw (speculatief) |
| <b>0,5 miljoen m<sup>2</sup></b> | <b>1 miljoen m<sup>2</sup></b>              |
| Prime yield                      | Leegstandspercentage op de markt 2025E      |
| <b>4,8%</b>                      | <b>4,9%</b>                                 |

#### Take-up

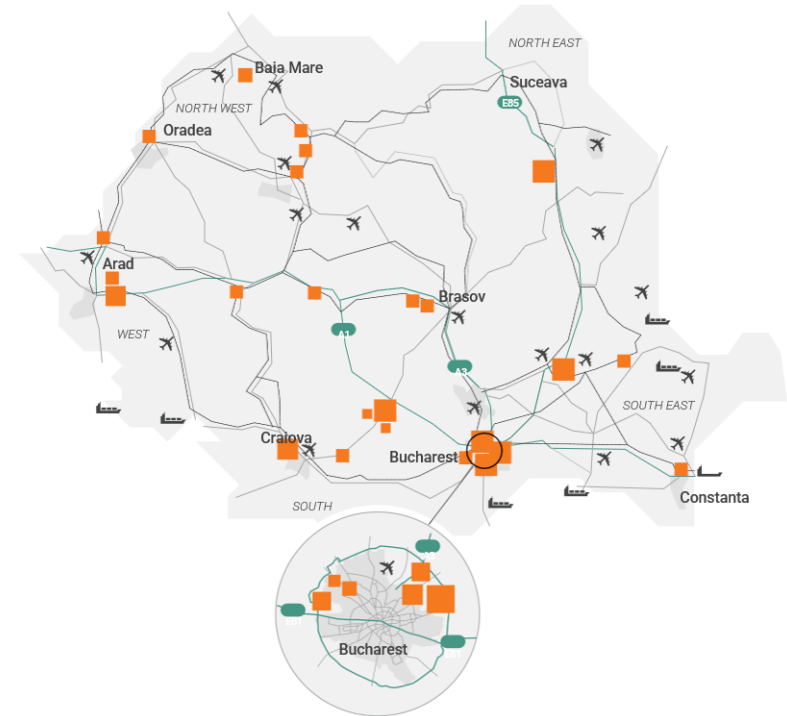
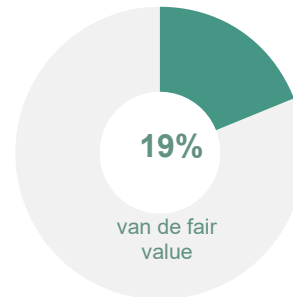


## 1.6.4. Roemenië

WDP heeft een toonaangevende positie in Roemenië, met een portefeuille van ruim 1,5 miljard euro, verspreid over bijna 2,0 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze verhuurbare oppervlakte is verdeeld over 81 strategisch gelegen locaties. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van 25%.

### Macro statistieken

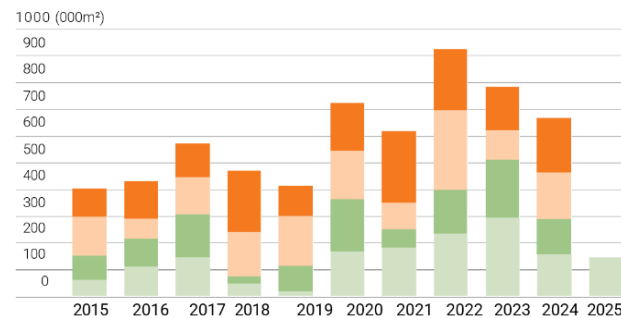
|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| BBP groei 2025E                     | Werkloosheidspercentage 2024 |
| <b>1,4%</b>                         | <b>5,5%</b>                  |
| Penetratiegraad van e-commerce 2024 | Inflatie 2025E               |
| <b>10%</b>                          | <b>4,1%</b>                  |



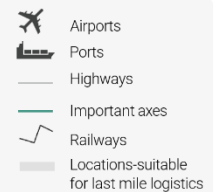
### Marktsituatie

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Take-up                          | Nieuwe oppervlakte in aanbouw (speculatief) |
| <b>0,1 miljoen m<sup>2</sup></b> | <b>0,2 miljoen m<sup>2</sup></b>            |
| Prime yield                      | Leegstandspercentage op de markt 2025E      |
| <b>7,5%</b>                      | <b>5,1%</b>                                 |

### Take-up



### WDP Warehouse cluster



### 1.6.5. Frankrijk

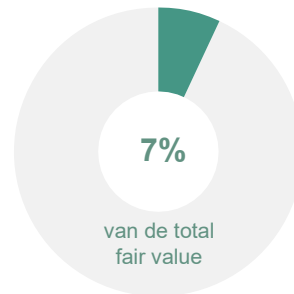
WDP versterkt haar aanwezigheid in Frankrijk, met een portefeuille van ruim 580 miljoen euro, goed voor circa 540.000 vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze oppervlakte is verdeeld over 19 strategisch gelegen locaties. Daarmee bevestigt WDP haar uitbreidingsstrategie op de Franse logistieke vastgoedmarkt.

#### Macro statistieken

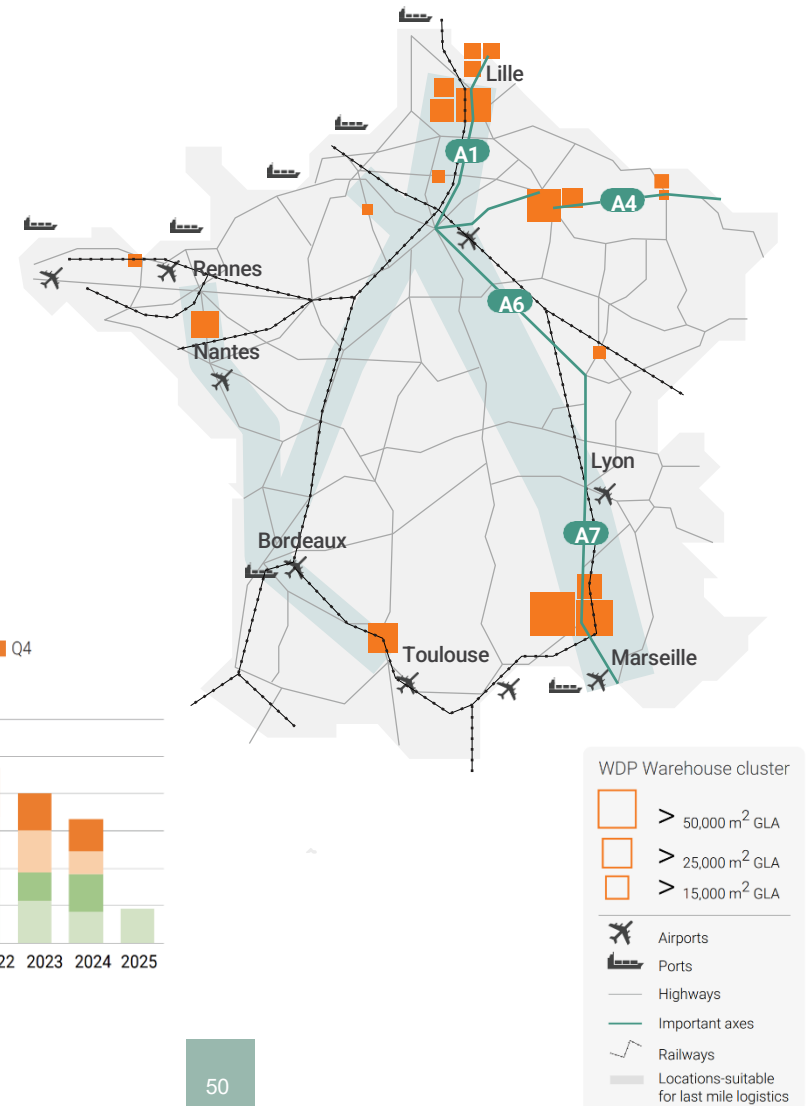
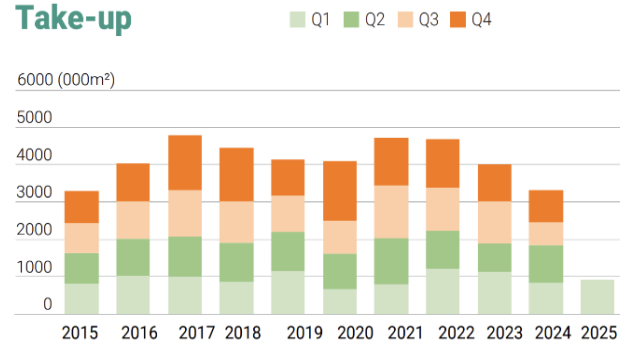
|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| BBP groei 2025E                     | Werkloosheidspercentage 2024 |
| <b>0,6%</b>                         | <b>7,4%</b>                  |
| Penetratiegraad van e-commerce 2024 | Inflatie 2025E               |
| <b>12%</b>                          | <b>0,9%</b>                  |

#### Marktsituatie

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Take-up                          | Nieuwe oppervlakte in aanbouw (speculatief) |
| <b>0,9 miljoen m<sup>2</sup></b> | <b>0,8 miljoen m<sup>2</sup></b>            |
| Prime yield                      | Leegstandspercentage op de markt 2025E      |
| <b>4,9%</b>                      | <b>5,8%</b>                                 |



#### Take-up



### 1.6.6. Duitsland

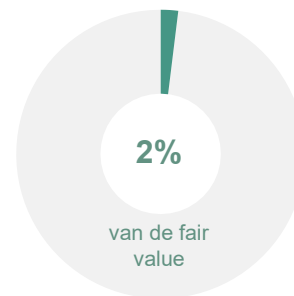
In Duitsland is WDP actief in de nabijheid van strategische distributieknooppunten en/of multimodale transportmogelijkheden in Noordrijn-Westfalen. WDP beschikt er over een portefeuille van 160 miljoen euro.

#### Macro statistieken

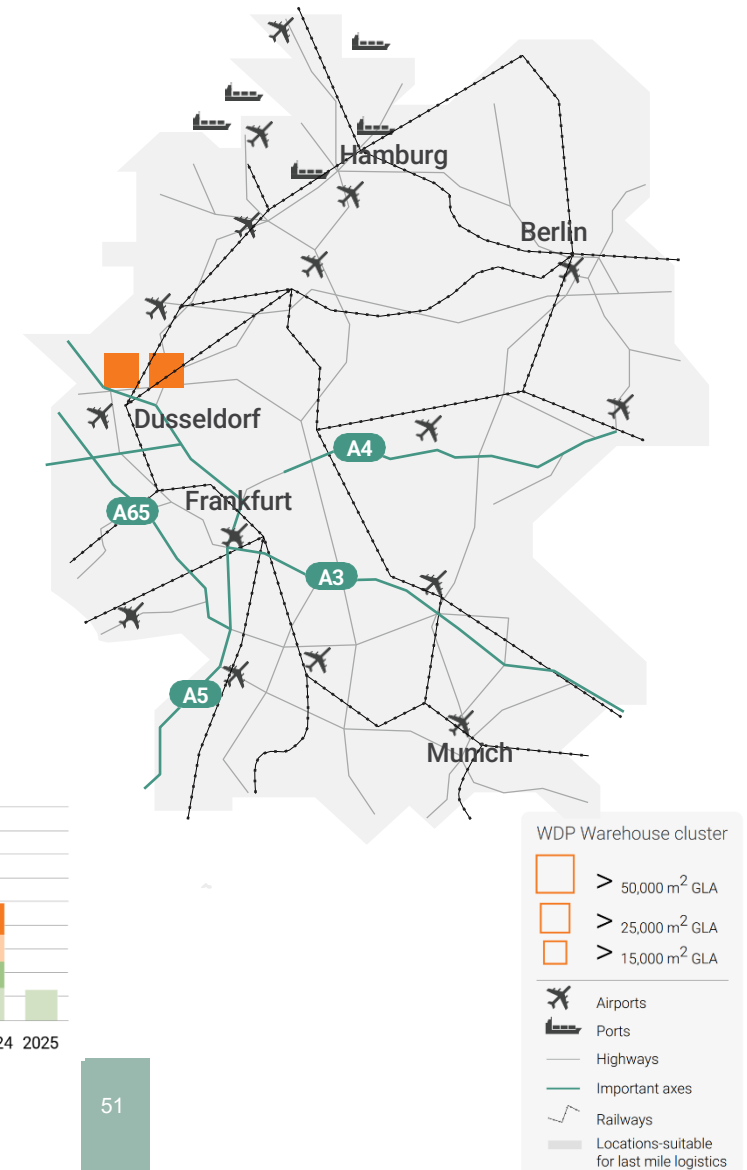
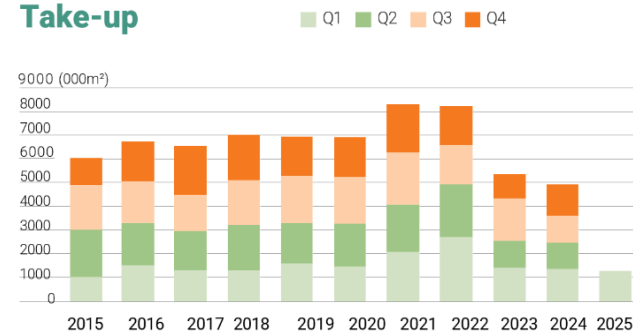
|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| BBP groei 2025E                     | Werkloosheidspercentage 2024 |
| <b>0%</b>                           | <b>3,3%</b>                  |
| Penetratiegraad van e-commerce 2024 | Inflatie 2025E               |
| <b>15%</b>                          | <b>2,4%</b>                  |

#### Marktsituatie

|                                  |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| Take-up                          | Nieuwe oppervlakte in aanbouw <sup>1</sup> |
| <b>1,3 miljoen m<sup>2</sup></b> | <b>1,1 miljoen m<sup>2</sup></b>           |
| Prime yield                      | Leegstandspercentage op de markt 2025E     |
| <b>4,4%</b>                      | <b>3,3%</b>                                |



#### Take-up



## VI. Vooruitzichten

### 1. Vooruitzichten 2025

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

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

#### Onderliggende assumpties

- Groei via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities (inclusief minderheidsbelang WDP Roemenië).
- Organische groei van circa 2%: door indexatie van huurcontracten met +2,6% en impact van opwaartse huurherzieningen van +0,4% (op basis van 500.000 m<sup>2</sup> die in 2024 werd herzien met +12%), deels gecompenseerd door gemiddelde daling j/j van ca -1% in de bezettingsgraad.
- Bezettingsgraad van minstens 97% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Extra jaarlijkse belastingdruk van -11 miljoen euro per jaar of -0,05 euro per aandeel op basis van de afschaffing van het Nederlandse REIT-regime.
- Loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – van rond de 40%, een net debt / EBITDA (adj.) <8x en een gemiddelde kost van de schulden van 2,3%.

#### 2025 outlook bevestigd: onderliggende EPRA winstgroei per aandeel van +7%

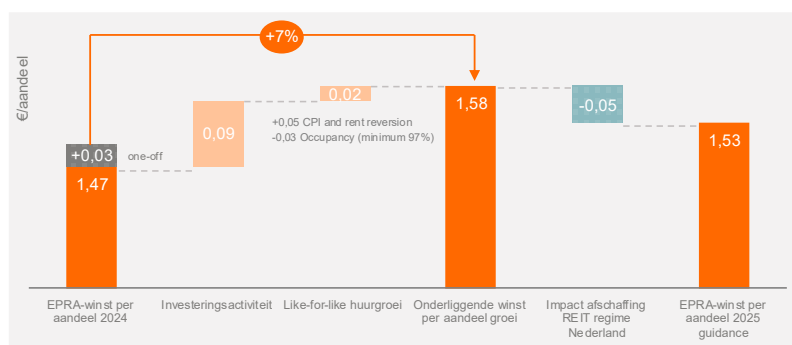
EPRA-winst per  
aandeel

€1,53

+7% onderliggend

Dividend per aandeel

€1,23



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

## 2. Groeiplan #BLEND2027: doelstellingen bevestigd

### #BLEND2027 = multiple driver in multiple markets aanpak

Het vierjarige groeiplan #BLEND2027 werd begin 2024 gelanceerd en beoogt een verderzetting van de winstgroei per aandeel – kapitaliserend op groeimogelijkheden intern en ook extern via investeringen in nieuwe projectontwikkelingen, selectieve value-add acquisities en energieoplossingen. WDP kijkt hiervoor niet enkel in de bestaande kernmarkten maar bouwt ook zijn activiteiten in Frankrijk en Duitsland verder uit.

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

De investeringspijplijn in uitvoering bedroeg per 31 december 2024 1,1 miljard euro. In de loop van de eerste jaarhelft van 2025 werd hiervan reeds 375 miljoen euro uitgevoerd en overgedragen aan de bestaande vastgoedportefeuille. Hierdoor beschikt WDP vandaag over een resterende investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro.

Bij het kwalitatief uitvoeren van de investeringspijplijn en het succesvol verhuren van de beperkt beschikbare ruimte zal WDP de EPRA-winstdoelstelling van 1,70 euro per aandeel in 2027 realiseren. Bovendien is het groeiplan op basis van de liquiditeitspositie van 1,2 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen en verwachte autofinanciering van cumulatief +600 miljoen euro over 2025-2027 (via gereserveerde winsten en keuzedividend) volledig gefinancierd en neutraal voor de kapitaalstructuur bij uitvoering (met verwachte net debt / EBITDA (adj.) van <8x en een loan-to-value van <40% eind 2027) – respectievelijk 7,7x en 41,3% per 30 juni 2025. Deze lichte toename is zoals voorzien het resultaat van de uitvoering van de investeringen én de betaling van het dividend (mei 2025) – met geleidelijke afname dankzij de sterke cashflow generatie over de tweede jaarhelft.

Met deze robuuste investeringspijplijn in uitvoering in de breedte van zijn activiteiten en regio's, en met de aanhoudende structurele positieve tendensen, ondersteund door een sterke balans en volledige financiering heeft WDP alles in huis om de winstdoelstelling van 1,70 euro EPRA-winst per aandeel in 2027 te realiseren.

De focus komt nu te liggen op de kwalitatieve en stipte uitvoering van de investeringspijplijn en de verderzetting van sterke en veelzijdige verhuurprestaties.

# #BLEND2027

## EPRA EPS 2027

# 1,70 euro

+6% CAGR<sup>(1)</sup>

DPS

## 1,36 euro

Gebaseerd op:

- **Robuuste investeringspijplijn:** circa 800 miljoen euro in uitvoering
- **Organische groei:** volledige CPI indexatie en rent reversion
- **Financieringsbehoeften afgedekt:** 1,2 miljard euro vrije kredietlijnen en 600 miljoen euro autofinanciering verwacht in 2025-2027
- **Financiële metrics tegen eind 2027:**
  - Net debt / EBITDA (adj.) <8x
  - Loan-to-value <40%
  - Cost of debt <2,5%<sup>(2)</sup>

(1) Een onderliggende jaarlijkse stijging met +6% ten opzichte van een EPRA-winst per aandeel van €1,50 in 2024, aangepast voor een eenmalige opbrengst van +€0,03 in 2024 en de extra jaarlijkse belastingsdruk vanaf 2025 van -€0,05 door de afschaffing van het Nederlandse REIT-statuu.

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

## De drivers voor het #BLEND2027-plan

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

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

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

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

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

### Onderliggende assumpties en hypothesen voor de realisatie van de #BLEND2027-doelstellingen:

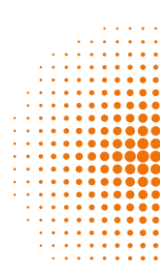
- Aanhoudende structurele vraag naar logistiek vastgoed, met een gradueel herstel in de vraag.
- Stabiele operationele metrics (hoge bezettingsgraad, lange looptijd van de huurcontracten en hoge klantenretentie).
- De afschaffing van het Nederlandse REIT-regime impliceert een jaarlijkse impact op de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

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



## VII. Risicofactoren

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd en de mogelijke impact ervan, zoals deze staan beschreven in het [Jaarverslag 2024](#) van WDP.



## VIII. Halfjaarlijkse financiële staten

### 1. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2025

#### Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

| in euro (x 1.000)                                                                                                  | Toe-<br>lichting | H1 2025            | FY 2024            | H1 2024            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Huurinkomsten                                                                                                      | 7                | 221.539            | 398.183            | 184.912            |
| Met verhuur verbonden kosten                                                                                       |                  | -708               | 213                | 400                |
| <b>Nettohuurresultaat</b>                                                                                          | <b>4</b>         | <b>220.831</b>     | <b>398.396</b>     | <b>185.312</b>     |
| Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     |                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                   |                  | 27.203             | 40.179             | 28.527             |
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur |                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                                   |                  | -34.989            | -47.799            | -33.882            |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                                 |                  | 15.251             | 26.742             | 12.425             |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                                           | <b>4</b>         | <b>228.295</b>     | <b>417.519</b>     | <b>192.383</b>     |
| Technische kosten                                                                                                  |                  | -6.106             | -10.738            | -5.034             |
| Commerciële kosten                                                                                                 |                  | -1.058             | -1.614             | -809               |
| Beheerskosten vastgoed                                                                                             |                  | -3.322             | -6.351             | -3.002             |
| <b>Vastgoedkosten</b>                                                                                              | <b>4</b>         | <b>-10.486</b>     | <b>-18.703</b>     | <b>-8.846</b>      |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                                              | <b>4</b>         | <b>217.809</b>     | <b>398.816</b>     | <b>183.537</b>     |
| Algemene kosten van de vennootschap                                                                                |                  | -11.726            | -22.230            | -11.234            |
| Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)                        |                  | -5.713             | -10.553            | -5.826             |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>                                              |                  | <b>200.371</b>     | <b>366.032</b>     | <b>166.477</b>     |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                                                                              |                  | 135                | 717                | -41                |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                               | 8                | 19.787             | 151.138            | 59.758             |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                                                      | <b>4</b>         | <b>220.294</b>     | <b>517.887</b>     | <b>226.194</b>     |
| Financiële inkomsten                                                                                               |                  | 424                | 893                | 438                |
| Netto-intrestkosten                                                                                                |                  | -35.264            | -38.620            | -14.636            |
| Andere financiële kosten                                                                                           |                  | -2.043             | -3.017             | -1.494             |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                      |                  | -12.995            | -23.667            | 10.777             |
| <b>Financieel resultaat</b>                                                                                        |                  | <b>-49.878</b>     | <b>-64.411</b>     | <b>-4.915</b>      |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                       |                  | 9.381              | 19.415             | 10.805             |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                                                  |                  | <b>179.797</b>     | <b>472.891</b>     | <b>232.084</b>     |
| <b>Belastingen</b>                                                                                                 | <b>11</b>        | <b>-40.609</b>     | <b>-23.342</b>     | <b>-11.787</b>     |
| <b>Nettoresultaat</b>                                                                                              |                  | <b>139.187</b>     | <b>449.549</b>     | <b>220.296</b>     |
| Toerekenbaar aan:                                                                                                  |                  |                    |                    |                    |
| Minderheidsbelangen                                                                                                |                  | 0                  | 14.050             | 5.728              |
| Aandeelhouders van de Groep                                                                                        |                  | 139.187            | 435.499            | 214.569            |
| <b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>                                                                |                  | <b>227.092.339</b> | <b>222.736.116</b> | <b>220.536.739</b> |
| <b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>                                                                        |                  | <b>0,61</b>        | <b>1,96</b>        | <b>0,97</b>        |
| <b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>                                                              |                  | <b>0,61</b>        | <b>1,96</b>        | <b>0,97</b>        |

## Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

| in euro (x 1.000)                                           |                                                                                                                                                                                      | H1 2025        | H1 2024        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>I. Nettoresultaat</b>                                    |                                                                                                                                                                                      |                |                |
|                                                             |                                                                                                                                                                                      | <b>139.187</b> | <b>220.296</b> |
| <b>II. Andere elementen van het globaal resultaat</b>       |                                                                                                                                                                                      |                |                |
|                                                             |                                                                                                                                                                                      | <b>-10.276</b> | <b>-12.807</b> |
| G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting |                                                                                                                                                                                      |                |                |
|                                                             |                                                                                                                                                                                      | -10.276        | -12.807        |
|                                                             | Herwaardering van zonnepanelen                                                                                                                                                       | -9.742         | -8.652         |
|                                                             | Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit                                                                                            | 6.731          | -6.515         |
|                                                             | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-) | -7.266         | 2.360          |
| <b>Globaal resultaat</b>                                    |                                                                                                                                                                                      | <b>128.911</b> | <b>207.489</b> |
| Toerekenbaar aan:                                           |                                                                                                                                                                                      |                |                |
|                                                             | - Minderheidsbelangen                                                                                                                                                                | 0              | 5.727          |
|                                                             | - Aandeelhouders van de Groep                                                                                                                                                        | 128.911        | 201.762        |

## Componenten van het nettoresultaat

| in euro (x 1.000)                                                                                                       | H1 2025        | H1 2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>EPRA-winst</b>                                                                                                       | <b>171.197</b> | <b>156.128</b> |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>       | -12.252        | 56.050         |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep                                           | -13.423        | 8.270          |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep | -6.335         | -5.879         |
| <b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>                                                                            | <b>139.187</b> | <b>214.569</b> |

| in euro (per aandeel) <sup>2</sup>                                                                                      | H1 2025     | H1 2024     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>EPRA-winst</b>                                                                                                       | <b>0,75</b> | <b>0,71</b> |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>       | -0,05       | 0,25        |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep                                           | -0,06       | 0,04        |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep | -0,03       | -0,03       |
| <b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>                                                                            | <b>0,61</b> | <b>0,97</b> |

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

| in euro (per aandeel) (verwaterd) <sup>2</sup>                                                                          | H1 2025     | H1 2024     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>EPRA-winst</b>                                                                                                       | <b>0,75</b> | <b>0,71</b> |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>       | -0,05       | 0,25        |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep                                           | -0,06       | 0,04        |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep | -0,03       | -0,03       |
| <b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>                                                                            | <b>0,61</b> | <b>0,97</b> |

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

## Balans

(in euro x 1.000)

Toelichting **30.06.2025** 31.12.2024 30.06.2024

|                                                                 |    |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------|----|------------------|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                             |    | <b>8.488.510</b> | <b>8.124.502</b> | <b>7.346.525</b> |
| Immateriële vaste activa                                        |    | 1.426            | 1.599            | 1.632            |
| Vastgoedbeleggingen                                             | 8  | 7.898.946        | 7.513.487        | 6.751.298        |
| Andere materiële vaste activa                                   |    | 178.824          | 180.962          | 162.233          |
| Financiële vaste activa                                         | 10 | 39.757           | 70.150           | 107.204          |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                       | 10 | 418              | 563              | 1.648            |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures |    | 369.139          | 357.741          | 322.509          |
| <b>Vlottende activa</b>                                         |    | <b>93.558</b>    | <b>78.709</b>    | <b>82.818</b>    |
| Activa bestemd voor verkoop                                     |    | 0                | 0                | 4.094            |
| Handelsvorderingen                                              | 10 | 37.162           | 27.722           | 30.404           |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 | 10 | 23.660           | 26.402           | 16.165           |
| Kas en kasequivalenten                                          | 10 | 14.834           | 10.374           | 11.275           |
| Overlopende rekeningen                                          | 10 | 17.902           | 14.211           | 20.880           |
| <b>Totaal activa</b>                                            |    | <b>8.582.068</b> | <b>8.203.210</b> | <b>7.429.343</b> |

(in euro x 1.000)

Toelichting **30.06.2025** 31.12.2024 30.06.2024

|                                                                         |       |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                   |       | <b>4.747.563</b> | <b>4.837.559</b> | <b>4.584.493</b> |
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b> |       | <b>4.747.563</b> | <b>4.745.912</b> | <b>4.501.137</b> |
| Kapitaal                                                                |       | 241.280          | 233.356          | 231.519          |
| Uitgiftepremies                                                         |       | 2.295.208        | 2.159.254        | 2.121.545        |
| Reserves                                                                |       | 2.071.887        | 1.917.802        | 1.933.505        |
| Nettoresultaat van het boekjaar                                         |       | 139.187          | 435.499          | 214.569          |
| <b>II. Minderheidsbelangen</b>                                          |       | <b>0</b>         | <b>91.647</b>    | <b>83.357</b>    |
| <b>Verplichtingen</b>                                                   |       | <b>3.834.505</b> | <b>3.365.652</b> | <b>2.844.849</b> |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>                                    |       | <b>3.196.200</b> | <b>3.146.390</b> | <b>2.639.253</b> |
| Voorzieningen                                                           |       | 236              | 236              | 160              |
| Langlopende financiële schulden                                         | 9, 10 | 2.981.129        | 2.990.736        | 2.510.406        |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                            | 10    | 85.493           | 79.020           | 64.151           |
| Handelsschulden en andere langlopende schulden                          |       | 9.578            | 9.068            | 6.810            |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen                                | 11    | 119.765          | 67.330           | 57.725           |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>                                   |       | <b>638.305</b>   | <b>219.262</b>   | <b>205.597</b>   |
| Kortlopende financiële schulden                                         | 9     | 489.070          | 73.016           | 72.343           |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen                            | 10    | 206              | 189              | 189              |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                          | 10    | 102.207          | 91.792           | 82.782           |
| Andere kortlopende verplichtingen                                       |       | 10.626           | 10.363           | 8.517            |
| Overlopende rekeningen                                                  | 10    | 36.197           | 43.902           | 41.767           |
| <b>Totaal passiva</b>                                                   |       | <b>8.582.068</b> | <b>8.203.210</b> | <b>7.429.343</b> |

## Kasstroomoverzicht

| in euro (x 1.000)                                                                                                              | Toelichting | H1 2025         | H1 2024         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>                                                                         |             | <b>10.374</b>   | <b>13.029</b>   |
| <b>Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten</b>                                                            |             | <b>217.739</b>  | <b>117.932</b>  |
| Nettoresultaat                                                                                                                 |             | 139.187         | 220.296         |
| Belastingen <sup>1</sup>                                                                                                       | 11          | 40.609          | 11.787          |
| Netto-intrestkosten                                                                                                            |             | 35.264          | 14.636          |
| Financiële inkomsten                                                                                                           |             | -424            | -438            |
| Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen                                                                                    |             | -135            | 41              |
| <b>Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde intresten</b> |             | <b>214.502</b>  | <b>246.323</b>  |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                                  |             | 12.995          | -10.777         |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                                           | 8           | -19.787         | -59.758         |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa                                                  |             | 6.550           | 6.625           |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                                   |             | -9.381          | -10.805         |
| Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten                                                                               |             | -4.399          | -12.213         |
| <b>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</b>                                                                                |             | <b>-14.023</b>  | <b>-86.927</b>  |
| <b>Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal</b>                                                                                  |             | <b>17.260</b>   | <b>-41.462</b>  |
| <b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>                                                             |             | <b>-296.465</b> | <b>-215.182</b> |
| <b>Investeringsactiviteiten</b>                                                                                                |             | <b>-298.208</b> | <b>-203.712</b> |
| Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen                                                                                 | 8           | -153.043        | -159.970        |
| Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen - netto verworven cash                                            | 8           | -130.777        | -31.679         |
| Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa                                                                          |             | -14.387         | -12.063         |
| <b>Verkopen</b>                                                                                                                |             | <b>66</b>       | <b>6.171</b>    |
| Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen                                                                                |             | 66              | 6.171           |
| <b>Investeringsactiviteiten in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures</b>                         |             | <b>-823</b>     | <b>-19.650</b>  |
| Investeringsactiviteiten in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures                                |             | -2.950          | -19.650         |
| Terugbetaling van financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures                                             |             | 2.127           | 0               |
| <b>Ontvangen dividenden</b>                                                                                                    |             | <b>2.500</b>    | <b>2.007</b>    |
| <b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>                                                            |             | <b>83.186</b>   | <b>95.496</b>   |
| <b>Opname van leningen</b>                                                                                                     | 9           | <b>505.327</b>  | <b>344.146</b>  |
| <b>Terugbetaling van leningen</b>                                                                                              | 9           | <b>-125.567</b> | <b>-82.741</b>  |
| <b>Betaalde dividenden<sup>2</sup></b>                                                                                         |             | <b>-163.466</b> | <b>-143.255</b> |
| <b>Kapitaalverhoging</b>                                                                                                       |             | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Betaalde intresten</b>                                                                                                      |             | <b>-41.461</b>  | <b>-22.655</b>  |
| <b>Betalen verwervingen van minderheidsbelangen</b>                                                                            |             | <b>-91.647</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>                                                         |             | <b>4.460</b>    | <b>-1.754</b>   |
| <b>Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans</b>                                                                                |             | <b>14.834</b>   | <b>11.275</b>   |

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

2 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2025 en 2024 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 57% respectievelijk 60% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

## Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

| in euro (x 1.000)                                                                         | 01.01.2025       | Toewijzing<br>resultaat 2024 | Netto<br>resultaat<br>van het<br>eerste<br>halfjaar | Variaties in<br>de reële<br>waarde van<br>zonne<br>panelen | Kapitaal<br>ver<br>hogingen | Kapitaal<br>verhoging<br>n.a.v.<br>Keuze<br>dividend | Uit<br>gekeerde<br>dividenden | Impact van<br>(pre-) hedging<br>instrumenten | Minderheidsbelangen <sup>1</sup> | Overige       | 30.06.2025       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Totaal eigen<br/>vermogen</b>                                                          | <b>4.837.559</b> | <b>0</b>                     | <b>139.187</b>                                      | <b>-9.742</b>                                              | <b>36.329</b>               | <b>107.549</b>                                       | <b>-271.015</b>               | <b>-7.266</b>                                | <b>-91.647</b>                   | <b>6.608</b>  | <b>4.747.563</b> |
| Minderheidsbelangen                                                                       | 91.647           |                              |                                                     |                                                            |                             |                                                      |                               |                                              | -91.647                          |               | 0                |
| <b>Totaal eigen<br/>vermogen<br/>toerekenbaar aan<br/>aandeelhouders<br/>van de Groep</b> | <b>4.745.912</b> | <b>0</b>                     | <b>139.187</b>                                      | <b>-9.742</b>                                              | <b>36.329</b>               | <b>107.549</b>                                       | <b>-271.015</b>               | <b>-7.266</b>                                | <b>0</b>                         | <b>6.608</b>  | <b>4.747.563</b> |
| Geplaatst kapitaal                                                                        | 233.356          |                              |                                                     |                                                            | 1.902                       | 6.021                                                |                               |                                              |                                  |               | 241.280          |
| Uitgiftepremies                                                                           | 2.159.254        |                              |                                                     |                                                            | 34.426                      | 101.528                                              |                               |                                              |                                  |               | 2.295.208        |
| Reserves                                                                                  | 1.917.802        | 435.499                      |                                                     | -9.742                                                     |                             |                                                      | -271.015                      | -7.266                                       |                                  | 6.608         | 2.071.887        |
| Nettoresultaat van de<br>periode                                                          | 435.499          | -435.499                     | 139.187                                             |                                                            |                             |                                                      |                               |                                              |                                  |               | 139.187          |
| in euro (x 1.000)                                                                         | 01.01.2024       | Toewijzing<br>resultaat 2024 | Netto<br>resultaat<br>van het<br>eerste<br>halfjaar | Variaties in<br>de reële<br>waarde van<br>zonne<br>panelen | Kapitaal<br>ver<br>hogingen | Kapitaal<br>verhoging<br>n.a.v.<br>Keuze<br>dividend | Uit<br>gekeerde<br>dividenden | Impact van<br>(pre-) hedging<br>instrumenten | Minderheidsbelangen <sup>1</sup> | Overige       | 30.06.2024       |
| <b>Totaal eigen<br/>vermogen</b>                                                          | <b>4.520.571</b> | <b>0</b>                     | <b>220.296</b>                                      | <b>-8.652</b>                                              | <b>0</b>                    | <b>102.295</b>                                       | <b>-245.766</b>               | <b>2.360</b>                                 | <b>0</b>                         | <b>-6.610</b> | <b>4.584.493</b> |
| Minderheidsbelangen                                                                       | 77.647           |                              | 5.728                                               | -1                                                         |                             |                                                      |                               |                                              |                                  | -17           | 83.357           |
| <b>Totaal eigen<br/>vermogen<br/>toerekenbaar aan<br/>aandeelhouders<br/>van de Groep</b> | <b>4.442.924</b> | <b>0</b>                     | <b>214.569</b>                                      | <b>-8.651</b>                                              | <b>0</b>                    | <b>102.295</b>                                       | <b>-245.766</b>               | <b>2.360</b>                                 | <b>0</b>                         | <b>-6.593</b> | <b>4.501.137</b> |
| Geplaatst kapitaal                                                                        | 226.860          |                              |                                                     |                                                            |                             | 4.659                                                |                               |                                              |                                  |               | 231.519          |
| Uitgiftepremies                                                                           | 2.023.908        |                              |                                                     |                                                            |                             | 97.636                                               |                               |                                              |                                  |               | 2.121.545        |
| Reserves                                                                                  | 2.169.857        | 22.299                       |                                                     | -8.651                                                     |                             |                                                      | -245.766                      | 2.360                                        |                                  | -6.593        | 1.933.506        |
| Nettoresultaat van de<br>periode                                                          | 22.299           | -22.299                      | 214.569                                             |                                                            |                             |                                                      |                               |                                              |                                  |               | 214.569          |

1 Begin 2025 nam WDP de resterende aandelen van 15% in WDP Romania over waardoor de post minderheidsbelangen in het eigen vermogen wegvalt. Zie persbericht van 30 januari 2025.

## 2. Toelichtingen

### 2.1. Algemene informatie over de Vennootschap

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

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap op 30 juni 2025 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

### 2.2. Voorstellingsbasis

De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) en overeenstemming met de internationale standaard IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen na 1 januari 2025. De Groep heeft bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten geen van de komende nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast.

De tussentijdse verkorte financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De periodes 2025 en 2024 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over periode 2023, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2024 en 2023.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

De standaarden zullen geen of slechts immateriële impact op de geconsolideerde jaarrekening hebben, behalve voor IFRS 18. WDP onderzoekt de impact hiervan.

#### *Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2025*

- **Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid**, uitgegeven op 15 augustus 2023, verduidelijken wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. Deze schatting heeft als doel de koers te weerspiegelen die van toepassing zou zijn geweest op datum van de transactie in een regelmatige wisseltransactie tussen marktdeelnemers gegeven de heersende economische omstandigheden. De aanpassingen bevatten geen specifieke vereisten voor de inschatting van een spotkoers. Als gevolg van de aanpassingen zullen entiteiten nieuwe toelichtingen moeten verstrekken om de impact van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen.

#### *Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn*

- **Aanpassingen aan de classificatie en waardering van financiële instrumenten – Aanpassingen in IFRS 9 en IFRS 7**, gepubliceerd op 30 mei 2024, zullen de diversiteit in de

praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistentier te maken. De aanpassingen omvatten:

- Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met betrekking tot milieu-, sociale en deugdelijk bestuur en soortgelijke kenmerken (“ESG”) – ESG-gerelateerde kenmerken in leningen kunnen van invloed zijn op de vraag of de leningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde. Om eventuele diversiteit in de praktijk op te lossen, wordt in de aanpassingen verduidelijkt hoe de contractuele kasstromen op dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.
- Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt erkend. De IASB heeft ook besloten een optie in de waarderingsregels op te nemen in de standaard die een onderneming in staat stelt, indien aan bepaalde criteria is voldaan, een financiële verplichting reeds voor de afwikkelingsdatum (“settlement date”) niet langer te erkennen.

*De IASB heeft ook bijkomende toelichtingsvereisten opgenomen, dit om beleggers meer transparantie te bieden met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die tegen reële waarde via de niet-gerealiseerde resultaten zijn aangemerkt en worden verwerkt en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die verband houden met ESG-gerelateerde doelstellingen.*

*De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn door de EU goedgekeurd.*

- **Jaarlijkse verbeteringen Volume 11**, gepubliceerd op 18 juli 2024, omvat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen die gericht zijn op het verbeteren van de consistentie tussen de verschillende IFRS-standaarden.

De aangepaste standaarden zijn:

- IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS-standaarden;
- IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen en de bijbehorende richtlijnen voor de implementatie van IFRS 7;
- IFRS 9 Financiële instrumenten;
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
- IAS 7 Kasstroomoverzicht.

*De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde goedkeuring is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.*

- **IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening**, gepubliceerd op 9 april 2024, vervangt *IAS 1 Presentatie van de jaarrekening*. De nieuwe norm introduceert de volgende belangrijke nieuwe vereisten:
- Entiteiten zijn verplicht om alle opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening te presenteren in vijf categorieën, namelijk de categorieën operationeel, investeringen, financiering, beëindigde bedrijfsactiviteiten en inkomstenbelasting. Entiteiten zijn ook verplicht om een sub totaal “bedrijfswinst” te presenteren. Het nettoresultaat van de entiteiten zal niet wijzigen.

- Door het management gedefinieerde prestatimaatstaven ("Management Performance Measures" of "MPM's") worden in één toelichting in de jaarrekening opgenomen.
- Er worden verbeterde richtlijnen gegeven voor het groeperen van informatie in de jaarrekening.

*Bovendien zijn alle entiteiten verplicht om het subtotaal operationele resultaat te gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht bij de presentatie van operationele kasstromen volgens de indirecte methode.*

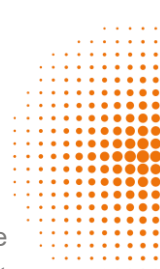
*De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.*

- **IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen**, gepubliceerd op 9 mei 2024, zal in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met verminderde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:
  - het geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
  - de moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opmaakt volgens de IFRS-standaarden.

*De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.*

- **Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 - Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit**, gepubliceerd op 18 december 2024, zullen entiteiten helpen beter te rapporteren over de financiële gevolgen van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, die vaak zijn gestructureerd als stroomafnameovereenkomsten (*Power Purchase Agreements – PPA's*). Natuurafhankelijke elektriciteitscontracten helpen entiteiten om hun elektriciteitsvoorziening uit bronnen zoals wind- en zonne-energie veilig te stellen. De hoeveelheid elektriciteit die in het kader van deze contracten wordt opgewekt, kan variëren op basis van oncontroleerbare factoren zoals weersomstandigheden. De huidige boekhoudkundige normen laten mogelijk niet adequaat toe te rapporten over hoe deze contracten de resultaten van een entiteit beïnvloeden. De aanpassingen omvatten:
  - verduidelijking van de toepassing van de vereiste inzake "eigen gebruik";
  - het toestaan van hedge accounting als deze contracten worden gebruikt als afdekkingsinstrumenten; en
  - aanvullende toelichtingen om gebruikers van de jaarrekening in staat te stellen de effecten van deze contracten op de financiële resultaten en kasstromen van een entiteit te begrijpen.

*De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.*



### 2.3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen dat de significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zoals beschreven in het [Jaarverslag 2024](#) van WDP nog steeds actueel zijn.

## 2.4. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

H1 2025

| in euro (x 1.000) |                                                                                                                    | België        | Nederland      | Frankrijk     | Duitsland    | Luxemburg <sup>2</sup> | Roemenië      | Niet-toegewezen bedragen | Totaal IFRS    | Luxemburg <sup>3</sup> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|------------------------|---------------|--------------------------|----------------|------------------------|
| I.                | Huurinkomsten                                                                                                      | 59.725        | 87.493         | 13.013        | 4.038        | 3.808                  | 53.462        | 0                        | 221.539        | 2.707                  |
| III.              | Met verhuur verbonden kosten                                                                                       | 13            | 220            | 64            | 0            | 22                     | -1.027        | 0                        | -708           | 0                      |
|                   | <b>Nettohuurresultaat</b>                                                                                          | <b>59.738</b> | <b>87.713</b>  | <b>13.077</b> | <b>4.038</b> | <b>3.829</b>           | <b>52.436</b> | <b>0</b>                 | <b>220.831</b> | <b>2.707</b>           |
| 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                                  | 11.113        | 2.434          | 1.181         | 371          | 0                      | 12.104        | 0                        | 27.203         | 255                    |
| VI.               | Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | 0             | 0              | 0             | 0            | 0                      | 0             | 0                        | 0              | 0                      |
| VII.              | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                                   | -12.820       | -7.548         | -1.261        | -371         | -27                    | -12.963       | 0                        | -34.989        | -261                   |
| VIII.             | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven <sup>1</sup>                                                    | 6.900         | 6.248          | 114           | 49           | 189                    | 1.753         | 0                        | 15.251         | 254                    |
|                   | <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                                           | <b>64.931</b> | <b>88.846</b>  | <b>13.111</b> | <b>4.087</b> | <b>3.991</b>           | <b>53.329</b> | <b>0</b>                 | <b>228.295</b> | <b>2.956</b>           |
| IX.               | Technische kosten                                                                                                  | -1.596        | -2.173         | -83           | -17          | -67                    | -2.170        | 0                        | -6.106         | -65                    |
| X.                | Commerciële kosten                                                                                                 | -664          | -129           | -20           | -40          | 80                     | -286          | 0                        | -1.058         | 0                      |
| XII.              | Beheerskosten vastgoed                                                                                             | -1.614        | -318           | -14           | -5           | -272                   | -1.099        | 0                        | -3.322         | -6                     |
|                   | <b>Vastgoedkosten</b>                                                                                              | <b>-3.874</b> | <b>-2.621</b>  | <b>-117</b>   | <b>-61</b>   | <b>-259</b>            | <b>-3.555</b> | <b>0</b>                 | <b>-10.486</b> | <b>-71</b>             |
|                   | <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                                              | <b>61.057</b> | <b>86.226</b>  | <b>12.994</b> | <b>4.026</b> | <b>3.732</b>           | <b>49.775</b> | <b>0</b>                 | <b>217.809</b> | <b>2.885</b>           |
| XIV.              | Algemene kosten van de vennootschap                                                                                | 0             | 0              | 0             | 0            | 0                      | 0             | -11.726                  | -11.726        | -123                   |
| XV.               | Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)                        | -3.945        | -1.345         | 0             | 0            | -87                    | -336          | 0                        | -5.713         | -77                    |
|                   | <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>                                              | <b>57.112</b> | <b>84.881</b>  | <b>12.994</b> | <b>4.026</b> | <b>3.645</b>           | <b>49.438</b> | <b>-11.726</b>           | <b>200.371</b> | <b>2.685</b>           |
| XVI.              | Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                                                                              | 136           | 0              | 0             | 0            | 0                      | 0             | 0                        | 135            | 0                      |
| XVIII.            | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                               | -12.358       | 22.408         | 7.599         | 1.740        | 987                    | -588          | 0                        | 19.787         | -122                   |
|                   | <b>Operationeel resultaat</b>                                                                                      | <b>44.890</b> | <b>107.289</b> | <b>20.593</b> | <b>5.766</b> | <b>4.632</b>           | <b>48.850</b> | <b>-11.726</b>           | <b>220.294</b> | <b>2.563</b>           |

## H1 2024

| in euro (x 1.000) |                                                                                                                    | België        | Nederland      | Frankrijk     | Duitsland    | Luxemburg <sup>2</sup> | Roemenië      | Niet-toegewezen bedragen | Totaal IFRS    | Luxemburg <sup>3</sup> | Overige joint ventures <sup>3</sup> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|------------------------|---------------|--------------------------|----------------|------------------------|-------------------------------------|
| I.                | Huurinkomsten                                                                                                      | 52.999        | 82.874         | 4.931         | 1.829        | 0                      | 42.279        | 0                        | 184.912        | 2.541                  | 1.599                               |
| III.              | Met verhuur verbonden kosten                                                                                       | 171           | 468            | -62           | 0            | 0                      | -177          | 0                        | 400            | 0                      | 5                                   |
|                   | <b>Nettohuurresultaat</b>                                                                                          | <b>53.170</b> | <b>83.342</b>  | <b>4.869</b>  | <b>1.829</b> |                        | <b>42.102</b> | <b>0</b>                 | <b>185.312</b> | <b>2.541</b>           | <b>1.604</b>                        |
| IV.               | Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0             | 0              | 0             | 0            | 0                      | 0             | 0                        | 0              | 0                      | 0                                   |
| V.                | Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                                  | 10.820        | 1.954          | 2.141         | 90           | 0                      | 13.524        | 0                        | 28.527         | 284                    | 104                                 |
| VI.               | Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | 0             | 0              | 0             | 0            | 0                      | 0             | 0                        | 0              | 0                      | 0                                   |
| VII.              | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                                   | -             | -5.872         | -2.220        | -90          | 0                      | -14.249       | 0                        | -33.882        | -299                   | -106                                |
|                   | 11.451                                                                                                             |               |                |               |              |                        |               |                          |                |                        |                                     |
| VIII.             | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven <sup>1</sup>                                                    | 4.430         | 5.970          | 81            | 27           | 0                      | 1.917         | 0                        | 12.425         | 228                    | 249                                 |
|                   | <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                                           | <b>56.969</b> | <b>85.393</b>  | <b>4.871</b>  | <b>1.856</b> |                        | <b>43.294</b> | <b>0</b>                 | <b>192.383</b> | <b>2.753</b>           | <b>1.852</b>                        |
| IX.               | Technische kosten                                                                                                  | -1.502        | -2.095         | -122          | -15          | 0                      | -1.299        | 0                        | -5.034         | -29                    | 98                                  |
| X.                | Commerciële kosten                                                                                                 | -591          | 23             | -13           | -7           | 0                      | -222          | 0                        | -809           | -2                     | 0                                   |
| XII.              | Beheerskosten vastgoed                                                                                             | -2.066        | -374           | 75            | -4           | 0                      | -632          | 0                        | -3.002         | -9                     | 0                                   |
|                   | <b>Vastgoedkosten</b>                                                                                              | <b>-4.160</b> | <b>-2.446</b>  | <b>-60</b>    | <b>-27</b>   | <b>0</b>               | <b>-2.153</b> | <b>0</b>                 | <b>-8.846</b>  | <b>-40</b>             | <b>99</b>                           |
|                   | <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                                              | <b>52.809</b> | <b>82.946</b>  | <b>4.812</b>  | <b>1.829</b> | <b>0</b>               | <b>41.141</b> | <b>0</b>                 | <b>183.537</b> | <b>2.713</b>           | <b>1.950</b>                        |
| XIV.              | Algemene kosten van de vennootschap                                                                                | 0             | 0              | 0             | 0            | 0                      | 0             | -11.234                  | -11.234        | -183                   | -186                                |
| XV.               | Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)                        | -2.475        | -2.268         | 0             | 0            | 0                      | -1.082        | 0                        | -5.826         | -51                    | -165                                |
|                   | <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>                                              | <b>50.334</b> | <b>80.679</b>  | <b>4.811</b>  | <b>1.829</b> | <b>0</b>               | <b>40.058</b> | <b>-11.234</b>           | <b>166.477</b> | <b>2.478</b>           | <b>1.599</b>                        |
| XVI.              | Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                                                                              | 100           | 4              | 0             | 0            | 0                      | -145          | 0                        | -41            | 0                      | 0                                   |
| XVIII.            | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                               | 1.739         | 23.454         | 13.874        | 878          | 0                      | 19.813        | 0                        | 59.758         | -786                   | 1.700                               |
|                   | <b>Operationeel resultaat</b>                                                                                      | <b>52.173</b> | <b>104.137</b> | <b>18.685</b> | <b>2.707</b> | <b>0</b>               | <b>59.726</b> | <b>-11.234</b>           | <b>226.194</b> | <b>1.693</b>           | <b>3.299</b>                        |

1 De opbrengsten van investeringen in energie, bedroegen in de eerste helft 2025 13,280 miljoen euro en in de eerste helft 2024 10,809 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (5,424 miljoen euro), Nederland (5,899 miljoen euro), Luxemburg (0,188 miljoen euro) en Roemenië (1,767 miljoen euro). De joint-ventures WDP Luxemburg en WDP of Ghent Big Box genereerden in de eerste helft 2025 0,178 miljoen euro en 0,389 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 Begin 2025, verwierf WDP Invest 100% van de aandelen in de Luxemburgse ondernemingen Site Industriel SA (eigenaar van de site in Hautcharage), Sisa Foetz SA (eigenaar van de site in Foetz) en SISA Energy SA.

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

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment, gebeurt per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in zes regio's. Meer informatie over welke dochterondernemingen zich bevinden binnen de geografische regio's is terug te vinden in de groepsstructuur, zie toelichting 2.6 *Gegevens over de dochteronderneming*.



Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

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

## 2.5. Gesegmenteerde informatie - Activa

30.06.2025

| in euro (x 1.000)                                 | België           | Nederland        | Frankrijk      | Duitsland      | Luxemburg      | Roemenië         | Totaal<br>IFRS   | Luxemburg     | Overige<br>joint<br>ventures |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------------------|
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                        | <b>2.472.926</b> | <b>3.033.267</b> | <b>575.561</b> | <b>160.455</b> | <b>111.427</b> | <b>1.545.310</b> | <b>7.898.946</b> | <b>99.274</b> | <b>77.467</b>                |
| Bestaande gebouwen                                | 2.405.276        | 2.924.515        | 562.867        | 160.455        | 111.427        | 1.335.063        | 7.499.604        | 99.274        | 69.170                       |
| Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening     | 43.075           | 88.876           | 8.600          | 0              | 0              | 72.869           | 213.420          | 0             | 8.297                        |
| Grondreserve                                      | 24.575           | 19.876           | 4.093          | 0              | 0              | 137.378          | 185.922          | 0             | 0                            |
| <b>Activa bestemd voor verkoop</b>                | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>301</b>                   |
| <b>Andere materiële vaste activa</b>              | <b>66.451</b>    | <b>78.165</b>    | <b>1</b>       | <b>1</b>       | <b>1.158</b>   | <b>33.048</b>    | <b>178.824</b>   | <b>4.249</b>  | <b>7.049</b>                 |
| Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik | 4.714            | 169              | 1              | 1              | 0              | 2.347            | 7.233            | 0             | 1.104                        |
| Andere: investeringen in energie                  | 61.736           | 77.996           | 0              | 0              | 1.158          | 30.701           | 171.591          | 4.249         | 5.945                        |

De reële waarde (zoals bepaald in IFRS 13) wordt gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of betaald bij de overdracht van een verplichting in een ordentelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum, in de belangrijkste markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper is dit de waarde van de vastgoedbelegging na aftrek van de overdrachtsbelasting. In België hangt het effectieve bedrag van deze belasting af van de wijze van overdracht, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het vastgoed. De eerste twee elementen, en daarmee het volledige bedrag van de verschuldigde belasting, zijn daarom pas bekend wanneer de eigendomsoverdracht is voltooid.

In 2006, 2016 en meer recentelijk in 2025 analyseerde een panel van onafhankelijke vastgoedschatters een representatief aantal transactief om de gemiddelde overdrachtsbelasting op de Belgische markt te bepalen. Het panel stelde dat er geen materiële verschillen waren per subsector en dat de gemiddelde transactiekosten voor vastgoed boven de 2,5 miljoen euro ongeveer 2,5% bedroegen, in lijn met eerdere berekeningen. Onder deze drempelwaarde kon worden vastgesteld dat het normale tarief van registratierechten werd toegepast.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP hebben voor de Belgische panden met een investeringswaarde boven de 2,5 miljoen euro 2,5% overdrachtsbelasting ingehouden om de reële waarde te bepalen. Voor de individuele panden met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen euro (drie panden) geldt een aftrek van 12,5% overdrachtsbelasting.

## 2.6. Gegevens over de dochterondernemingen

30.06.2025

31.12.2024

| 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. <sup>1</sup>        | 100%                   | Volledige consolidatie  | 100%                   |
| WDP Services NL B.V. <sup>2</sup>           | 100%                   | Volledige consolidatie  | 100%                   |
| Eurologistik 1 Freehold BVBA <sup>3</sup>   | 100%                   | Volledige consolidatie  | 100%                   |
| WDP Invest NV <sup>4</sup>                  | 100%                   | Volledige consolidatie  | 100%                   |
| WDP Romania SRL <sup>4</sup>                | 100%                   | Volledige consolidatie  | 85%                    |
| I Love Hungaria NV <sup>5</sup>             | 50%                    | Vermogensmutatiemethode | 50%                    |
| WDPort of Ghent Big Box NV <sup>6</sup>     | 50%                    | Vermogensmutatiemethode | 50%                    |
| Gosselin-WDP NV <sup>7</sup>                | 29%                    | Vermogensmutatiemethode | 29%                    |
| nanoGrid BV <sup>8</sup>                    | 25%+1                  | Vermogensmutatiemethode | 25%+1                  |
| WDP Luxembourg SA <sup>9</sup>              | 55%                    | Vermogensmutatiemethode | 55%                    |
| WDP Deutschland GmbH <sup>10</sup>          | 100%                   | Volledige consolidatie  | 100%                   |
| Catena AB <sup>11</sup>                     | 10%                    | Vermogensmutatiemethode | 10%                    |
| Expo Market Doraly SRL <sup>12</sup>        | 100%                   | Volledige consolidatie  | 85%                    |
| WDP Deutschland Services GmbH <sup>13</sup> | 100%                   | Volledige consolidatie  | 100%                   |
| Matemco NV <sup>14</sup>                    | 100%                   | Volledige consolidatie  |                        |
| Alcovil NV <sup>14</sup>                    | 100%                   | Volledige consolidatie  |                        |
| Pielon BV <sup>15</sup>                     | 100%                   | Volledige consolidatie  |                        |
| Site Industriel SA <sup>16</sup>            | 100%                   | Volledige consolidatie  |                        |
| Sisa Foetz SA <sup>16</sup>                 | 100%                   | Volledige consolidatie  |                        |
| Sisa-Energy SA <sup>16</sup>                | 100%                   | Volledige consolidatie  |                        |

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

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

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

4 In het kader van de stroomlijning van de Groep en haar buitenlandse non-REIT participaties, werden de aandelen van WDP Romania SRL en WDP Luxembourg SA aangehouden door WDP NV op 22 december 2020 middels een kapitaalverhoging door inbreng in natura ingebracht in WDP Invest NV. WDP Invest treedt vanaf voorvermelde datum op als autonoom investerings- en financieringsvehikel van de internationale activiteiten van de Groep. 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 -0,07% van het geconsolideerd resultaat vóór belastingen van WDP NV. De geconsolideerde activa van nanoGrid BV bedraagt 0,02% van de geconsolideerde activa van WDP NV.

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

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

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

12 Eind maart 2024, verwierf WDP Romania 100% van de aandelen van in de vennootschap Expo Market Doraly SRL, die eigenaar is van een high-yield urban logistics cluster in Boekarest. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Buiten het vastgoed werden tevens 4 miljoen euro aan vlottende activa en 55 miljoen euro aan verplichtingen overgenomen. Per 30 juni 2025 bedroeg het nettohuurresultaat van Expo Market Doraly SRL 6,9 miljoen euro en het nettoresultaat 3,3 miljoen euro.

13 WDP Deutschland Services GmbH werd opgericht in november 2024 en is een 100% dochter van WDP Invest N.V.

14 In januari 2025, verwierf WDP NV 100% van de aandelen van de vennootschappen Matemco NV en Alcovil NV, die eigenaar zijn van iconische Renault-site in Vilvoorde. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

15 Op 19 februari 2025 verwierf WDP NV door middel van een inbreng in natura van aandelen de vennootschap Pielon BV. Deze vennootschap is eigenaar van een logistieke site in het bedrijvenpark van Londerzeel. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

16 Begin 2025, verwierf WDP Invest 100% van de aandelen van de vennootschappen Site Industriel SA, Sisa Foetz SA en Sisa Energy SA. Hierdoor werd WDP eigenaar van een innovatieve multitenant hub in Hautcharage en drie gebouwen in Foetz. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

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

## 2.7. Overzicht toekomstige huuropbrengsten

| in euro (x 1.000)             | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Toekomstige huurinkomsten     |                  |                  |
| op minder dan één jaar        | 435.634          | 406.062          |
| tussen één jaar en twee jaar  | 381.693          | 355.894          |
| tussen twee jaar en drie jaar | 330.742          | 312.042          |
| tussen drie jaar en vier jaar | 284.211          | 272.188          |
| tussen vier jaar en vijf jaar | 235.312          | 235.905          |
| op meer dan vijf jaar         | 876.134          | 848.641          |
| <b>Totaal</b>                 | <b>2.543.725</b> | <b>2.430.732</b> |

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 huurovereenkomsten.

## 2.8. Vastgoedbeleggingen<sup>41</sup>

30.06.2025

| in euro (x 1.000)                                                                                                                   | België           | Nederland        | Frankrijk      | Duitsland      | Luxemburg      | Roemenië         | Totaal IFRS      | Luxemburg     | Overige joint ventures |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|
| <b>Niveau volgens IFRS</b>                                                                                                          | <b>3</b>         | <b>3</b>         | <b>3</b>       | <b>3</b>       | <b>3</b>       | <b>3</b>         |                  | <b>3</b>      | <b>3</b>               |
| <b>Reële waarde per einde van het vorige boekjaar</b>                                                                               | <b>2.303.142</b> | <b>2.985.017</b> | <b>561.335</b> | <b>158.428</b> | <b>0</b>       | <b>1.505.567</b> | <b>7.513.487</b> | <b>98.389</b> | <b>73.190</b>          |
| Investeringsen                                                                                                                      | 29.957           | 23.812           | 1.081          | 287            | 0              | 33.253           | 88.391           | 1.007         | 5.035                  |
| Nieuwe aankopen                                                                                                                     | 115.856          | 2.030            | 5.546          | 0              | 110.440        | 7.079            | 240.951          | 0             | 0                      |
| Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties (inbreng in natura)                                                          | 36.329           | 0                | 0              | 0              | 0              | 0                | 36.329           | 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             | 0                      |
| Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop                                                                                  | 0                | 0                | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                | 0             | 0                      |
| Vervreemdingen                                                                                                                      | 0                | 0                | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                | 0             | 0                      |
| Variatie in de reële waarde                                                                                                         | -12.358          | 22.408           | 7.599          | 1.740          | 987            | -588             | 19.787           | -122          | -759                   |
| <b>Reële waarde per 30.06.2025</b>                                                                                                  | <b>2.472.926</b> | <b>3.033.267</b> | <b>575.561</b> | <b>160.455</b> | <b>111.427</b> | <b>1.545.310</b> | <b>7.898.946</b> | <b>99.274</b> | <b>77.467</b>          |

31.12.2024

| in euro (x 1.000)                                                                                                                   | België           | Nederland        | Frankrijk      | Duitsland      | Luxemburg | Roemenië         | Totaal IFRS      | Luxemburg     | Overige joint ventures |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------|------------------|------------------|---------------|------------------------|
| <b>Niveau volgens IFRS</b>                                                                                                          | <b>3</b>         | <b>3</b>         | <b>3</b>       | <b>3</b>       | <b>3</b>  | <b>3</b>         |                  | <b>3</b>      | <b>3</b>               |
| <b>Reële waarde per einde van het vorige boekjaar</b>                                                                               | <b>2.179.794</b> | <b>2.847.664</b> | <b>166.436</b> | <b>75.882</b>  | <b>0</b>  | <b>1.169.688</b> | <b>6.439.464</b> | <b>94.931</b> | <b>62.036</b>          |
| Investeringsen                                                                                                                      | 50.676           | 90.310           | 2.300          | 126            | 0         | 86.082           | 229.493          | 3.227         | 7.610                  |
| Nieuwe aankopen                                                                                                                     | 27.425           | 0                | 348.480        | 83.077         | 0         | 211.256          | 670.238          | 0             | 0                      |
| Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties (inbreng in natura)                                                          | 40.079           | 0                | 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             | 0                      |
| Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop                                                                                  | -4.094           | 0                | 0              | 0              | 0         | 0                | -4.094           | 0             | 0                      |
| Vervreemdingen                                                                                                                      | 0                | -4.600           | 0              | 0              | 0         | -8.229           | -12.829          | 0             | 0                      |
| Variatie in de reële waarde                                                                                                         | 9.263            | 51.643           | 44.119         | -657           | 0         | 46.770           | 151.138          | 230           | 3.543                  |
| <b>Reële waarde per 31.12.2024</b>                                                                                                  | <b>2.303.142</b> | <b>2.985.017</b> | <b>561.335</b> | <b>158.428</b> | <b>0</b>  | <b>1.505.567</b> | <b>7.513.487</b> | <b>98.389</b> | <b>73.190</b>          |

Het totaal van de investeringen en nieuwe aankopen bedraagt in de eerste jaarhelft 2025 329 miljoen euro. In het kasstroomoverzicht bedraagt de rubriek *Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen* 153 miljoen euro. Het verschil van 176 miljoen euro is voor 207 miljoen euro te wijten aan vastgoedbeleggingen die werden verworven via de aankoop van vastgoedvennootschappen enerzijds en investeringen en aankopen gedaan in 2024 en betaald in 2025 voor 31 miljoen euro anderzijds.

Het verschil tussen de 207 miljoen euro hierboven en de 131 miljoen euro zoals blijkt uit de rubriek *Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen - netto verworven cash* van het

<sup>41</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.



kasstroomoverzicht is te verklaren doordat er naast het vastgoed ook de vlottende activa en de verplichtingen van de vennootschappen werden overgenomen.

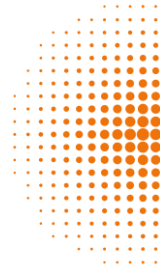
## 2.9. Staat van de schulden

| in euro (x 1.000)                      | Opgenomen per    |                  | < 1 jaar       |               | 1-5 jaar         |                  | > 5 jaar         |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                        | 30.06.2025       | 31.12.2024       | 30.06.2025     | 31.12.2024    | 30.06.2025       | 31.12.2024       | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
| Commercial paper                       | 103.500          | 0                | 103.500        | 0             |                  |                  |                  |                  |
| Straight loans                         | 34.845           | 7.305            | 34.845         | 7.305         |                  |                  |                  |                  |
| Roll-over kredieten                    | 350.447          | 65.434           | 350.447        | 65.434        |                  |                  |                  |                  |
| Obligatielening                        | 0                | 0                | 0              | 0             |                  |                  |                  |                  |
| Overige                                | 278              | 277              | 278            | 277           |                  |                  |                  |                  |
| <b>Kortlopende financiële schulden</b> | <b>489.070</b>   | <b>73.016</b>    | <b>489.070</b> | <b>73.016</b> |                  |                  |                  |                  |
| Roll-over kredieten                    | 2.172.319        | 2.181.955        |                |               | 1.752.502        | 1.301.029        | 419.817          | 880.926          |
| Obligatielening                        | 807.726          | 807.558          |                |               | 159.811          | 159.774          | 647.915          | 647.784          |
| Overige                                | 1.084            | 1.223            |                |               | 482              | 542              | 602              | 681              |
| <b>Langlopende financiële schulden</b> | <b>2.981.129</b> | <b>2.990.736</b> |                |               | <b>1.912.795</b> | <b>1.461.345</b> | <b>1.068.334</b> | <b>1.529.391</b> |
| <b>Totaal</b>                          | <b>3.470.199</b> | <b>3.063.752</b> | <b>489.070</b> | <b>73.016</b> | <b>1.912.795</b> | <b>1.461.345</b> | <b>1.068.334</b> | <b>1.529.391</b> |

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

## 2.10. Financiële instrumenten

| 30.06.2025                                                                                                   |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| in euro (x 1.000)                                                                                            | IFRS-balans-<br>rubriek | Niveau<br>(IFRS) | Financiële<br>activa/<br>passiva<br>gewaardeerd<br>tegen reële<br>waarde | Financiële<br>activa/ passiva<br>aan<br>geamortiseerde<br>kostprijs | Boek-<br>waarde  | Reële<br>waarde  |
| <b>Financiële activa</b>                                                                                     |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Activa aan reële waarde via resultaat                                                                        |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                                                                            |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Interest Rate Swap                                                                                           | I. E.                   | 2                | 34.975                                                                   |                                                                     | 34.975           | 34.975           |
| Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs                                                               | I. E.                   | 2                |                                                                          | 4.782                                                               | 4.782            | 4.782            |
| Langetermijnvorderingen                                                                                      |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                                                                    | I. G.                   | 2                |                                                                          | 418                                                                 | 418              | 418              |
| Kortetermijnvorderingen                                                                                      |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Handelsvorderingen                                                                                           | II. D.                  | 2                |                                                                          | 37.162                                                              | 37.162           | 37.162           |
| Interest Rate Swap                                                                                           | II. E.                  | 2                | 1.103                                                                    |                                                                     | 1.103            | 1.103            |
| Kas en kasequivalenten                                                                                       | II. F.                  | 2                |                                                                          | 14.834                                                              | 14.834           | 14.834           |
| Overlopende rekeningen van het actief:<br>intrestkosten op leningen en toegelaten<br>afdekkingsinstrumenten  |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Intrestkosten op leningen                                                                                    | II. G.                  | 2                |                                                                          | 0                                                                   | 0                | 0                |
| Intrestkosten op toegelaten<br>afdekkingsinstrumenten                                                        | II. G.                  | 2                | 422                                                                      |                                                                     | 422              | 422              |
| <b>Totaal</b>                                                                                                |                         |                  | <b>36.500</b>                                                            | <b>57.196</b>                                                       | <b>93.696</b>    | <b>93.696</b>    |
| <b>Financiële verplichtingen</b>                                                                             |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Langlopende financiële schulden                                                                              |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Obligatielening: private placement                                                                           | I. B.                   | 2                |                                                                          | 807.726                                                             | 807.726          | 759.768          |
| Bankschuld                                                                                                   | I. B.                   | 2                |                                                                          | 2.172.319                                                           | 2.172.319        | 2.143.368        |
| Andere langlopende financiële schulden                                                                       | I. B.                   | 2                |                                                                          | 1.084                                                               | 1.084            | 1.084            |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                                                                 |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten:<br>Interest Rate Swaps                                                    | I. C.                   | 2                | 7.938                                                                    |                                                                     | 7.938            | 7.938            |
| Overige langlopende financiële<br>verplichtingen                                                             | I. C.                   | 3                |                                                                          | 77.492                                                              | 77.492           | 77.492           |
| Kortlopende financiële schulden                                                                              |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Obligatielening: private placement                                                                           | II. B.                  |                  |                                                                          | 0                                                                   | 0                | 0                |
| Commercial paper                                                                                             | II. B.                  | 2                |                                                                          | 103.500                                                             | 103.500          | 103.500          |
| Bankschuld                                                                                                   | II. B.                  | 2                |                                                                          | 385.292                                                             | 385.292          | 385.292          |
| Andere kortlopende financiële schulden                                                                       | II. B.                  | 2                |                                                                          | 278                                                                 | 278              | 278              |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen                                                                 |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten:<br>Interest Rate Swaps                                                    | II. C.                  | 2                | 0                                                                        |                                                                     | 0                | 0                |
| Overige kortlopende financiële<br>verplichtingen                                                             | II. C.                  | 3                |                                                                          | 206                                                                 | 206              | 206              |
| Handelsschulden en andere kortlopende<br>schulden                                                            | II. D.                  | 2                |                                                                          | 102.207                                                             | 102.207          | 102.207          |
| Overlopende rekeningen van het passief:<br>intrestkosten op leningen en toegelaten<br>afdekkingsinstrumenten |                         |                  |                                                                          |                                                                     |                  |                  |
| Intrestkosten op leningen                                                                                    | II. F.                  | 2                |                                                                          | 15.359                                                              | 15.359           | 15.359           |
| Intrestkosten op toegelaten<br>afdekkingsinstrumenten                                                        | II. F.                  | 2                | 0                                                                        |                                                                     | 0                | 0                |
| <b>Totaal</b>                                                                                                |                         |                  | <b>7.938</b>                                                             | <b>3.665.462</b>                                                    | <b>3.673.400</b> | <b>3.596.491</b> |



|                                                                                                              |        | 31.12.2024              |                  | Financiële<br>activa/<br>passiva<br>gewaardeerd<br>tegen reële<br>waarde | Financiële<br>activa/ passiva<br>aan<br>geamortiseerde<br>kostprijs |  | Boek-<br>waarde | Reële<br>waarde |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| in euro (x 1.000)                                                                                            |        | IFRS-balans-<br>rubriek | Niveau<br>(IFRS) |                                                                          |                                                                     |  |                 |                 |
| Financiële 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           |
| Langtermijnvorderingen                                                                                       |        |                         |                  |                                                                          |                                                                     |  |                 |                 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                                                                    | I. G.  | 2                       |                  |                                                                          | 563                                                                 |  | 563             | 563             |
| Korttermijnvorderingen                                                                                       |        |                         |                  |                                                                          |                                                                     |  |                 |                 |
| Handelsvorderingen                                                                                           | II. D. | 2                       |                  |                                                                          | 27.722                                                              |  | 27.722          | 27.722          |
| 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:<br>intrestkosten op leningen en toegelaten<br>afdekkingsinstrumenten  |        |                         |                  |                                                                          |                                                                     |  |                 |                 |
| Intrestkosten op leningen                                                                                    | II. G. | 2                       |                  |                                                                          | 0                                                                   |  | 0               | 0               |
| Intrestkosten op toegelaten<br>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:<br>Interest Rate Swaps                                                    | I.C.   | 2                       | 8.500            |                                                                          |                                                                     |  | 8.500           | 8.500           |
| Overige langlopende financiële<br>verplichtingen                                                             | I.C.   | 3                       |                  |                                                                          | 70.458                                                              |  | 70.458          | 70.458          |
| Kortlopende financiële schulden                                                                              |        |                         |                  |                                                                          |                                                                     |  |                 |                 |
| Obligatielening: private placement                                                                           | I. B.  | 2                       |                  |                                                                          | 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                                                                 |        |                         |                  |                                                                          |                                                                     |  |                 |                 |
| Overige kortlopende financiële<br>verplichtingen                                                             | II.C.  | 3                       |                  |                                                                          | 189                                                                 |  | 189             | 189             |
| Handelsschulden en andere kortlopende<br>schulden                                                            | II.D.  | 2                       |                  |                                                                          | 91.792                                                              |  | 91.792          | 91.792          |
| Overlopende rekeningen van het passief:<br>intrestkosten op leningen en toegelaten<br>afdekkingsinstrumenten |        |                         |                  |                                                                          |                                                                     |  |                 |                 |
| Intrestkosten op leningen                                                                                    | II. F. | 2                       |                  |                                                                          | 19.579                                                              |  | 19.579          | 19.579          |
| Intrestkosten op toegelaten<br>afdekkingsinstrumenten                                                        | II. F. | 2                       | 0                |                                                                          |                                                                     |  | 0               | 0               |
| Totaal                                                                                                       |        |                         |                  | 8.500                                                                    | 3.245.770                                                           |  | 3.254.270       | 3.174.246       |

### Waardering van financiële instrumenten

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

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

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

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

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

### Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IFRS 9)

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

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

In januari 2022 heeft de Groep twee pre-hedges (renteswaps) afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van telkens 500 miljoen euro, die de Groep in staat stellen om de variabele rentevoet voor haar verwachte toekomstige schuldemissies om te zetten in een vaste rentevoet. Bij de uitgifte van de schuld (de plaatsing van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement<sup>42</sup> en de syndicated loan van 440 miljoen euro<sup>43</sup> werden de pre-hedges afgewikkeld, en hun reële waarde werd op dat moment in cash afgewikkeld.

De Groep heeft bepaald dat deze financiële instrumenten voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze instrumenten worden initieel tegen reële waarde opgenomen op de datum waarop de derivaten ter dekking van het renterisico worden afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen hun

<sup>42</sup> Zie [persbericht](#) van 14 april 2022.

<sup>43</sup> Zie [persbericht](#) van 28 november 2022.

reële waarde op de volgende afsluitdata. De pre-hedges werden aanschouwd als afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekkingsrelatie van een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie (uitgifte van schuld), wijzigingen in de reële waarde van de pre-hedges worden opgenomen onder de rubriek *Andere elementen van het globaal resultaat* van de periode tot het moment van afwikkeling van de pre-hedges. Deze positieve waarde zal gedurende de looptijd van de uitgegeven leningen gespreid in resultaat worden genomen. Aangezien de voorwaarden van deze pre-hedges consistent zijn met de kenmerken van de uitgegeven schuld en de pre-hedges zijn afgewikkeld op of rond datum van uitgifte van de schuld, worden deze hedges als effectief beschouwd.

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

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

Gedurende de eerste jaarhelft van 2025 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag.

|                            |               | 30.06.2025                         |    |                  | Looptijd (in jaren) |
|----------------------------|---------------|------------------------------------|----|------------------|---------------------|
| Classificatie volgens IFRS | Niveau (IFRS) | Notioneel bedrag in euro (x 1.000) | in | Rentevoet (in %) |                     |
| Interest Rate Swap         | 2             | 1.642.425                          |    | 0,62             | 3,7                 |
| <b>Totaal</b>              |               | <b>1.642.425</b>                   |    | <b>0,62</b>      | <b>3,7</b>          |

|                            |               | 31.12.2024                         |    |                  | Looptijd (in jaren) |
|----------------------------|---------------|------------------------------------|----|------------------|---------------------|
| Classificatie volgens IFRS | Niveau (IFRS) | Notioneel bedrag in euro (x 1.000) | in | Rentevoet (in %) |                     |
| Interest Rate Swap         | 2             | 1.682.425                          |    | 0,63             | 4,0                 |
| <b>Totaal</b>              |               | <b>1.682.425</b>                   |    | <b>0,63</b>      | <b>4,0</b>          |

## 2.11. Belastingen

Met ingang vanaf 1 januari 2025 is het FBI-regime niet langer van toepassing voor de Nederlandse activiteiten van WDP. Dit is het gevolg van een wetwijziging door de Nederlandse regering waarbij beleggingen in vastgoed worden uitgesloten van het FBI-regime. Deze wijziging zal vanaf 2025 naar verwachting leiden tot een geschatte bijkomende jaarlijkse belastingdruk op de EPRA-winst van circa -11 miljoen euro, wat neerkomt op -0,05 euro per aandeel. Deze impact is echter reeds vervat in de winstdoelstelling van het groeiplan.

## 2.12. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld bij *1.5 Investeringspijplijn in uitvoering van circa 800 miljoen euro*.

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

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 14,8 miljoen euro werd opgenomen).
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 27,7 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 17,7 miljoen euro ten gunste van KBC Bank NV.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende convenanten:

- Een Interest Coverage van minstens 1,5x. Voor de eerste jaarhelft van 2025 bedraagt deze 5,0x.
- Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-Wet. Per 30 juni 2025 bedragen deze respectievelijk 42,8% en 43,5%.
- Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (development property ratio) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2025 bedraagt deze ratio 0,5%.
- Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de Groep. Per 30 juni 2025 bedraagt deze subsidiary financial debt ratio 1,8%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers<sup>44</sup>:

---

<sup>44</sup> Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheken (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2025 geen 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 het [Jaarverslag 2024](#) van WDP.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.

Per 30 juni 2025 wordt door WDP aan alle door financiers gestelde convenanten en verbintenissen voldaan.

#### 2.13. Feiten na balansdatum

Begin juli 2025 werd de sale-and-lease-back afgerond van een recent ontwikkeld, verhuurd distributiecentrum in Loudéac (Bretagne, Frankrijk). Voor meer informatie hieromtrent zie *1.4. 440 miljoen euro aan nieuwe investeringen die in de eerste jaarhelft van 2025 werden getekend.*

## IX. Bijlagen

### 1. Externe verificatie

---

#### 1.1. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

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

De reële waarde of fair value wordt door de International Accounting Standards Board (IASB) in IFRS 13 gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de 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 waarderen van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen. De vastgoeddeskundige bevestigt dus alleen de juistheid van de cijfers van de panden die hij of zij waardeert. Er wordt geen verdere aansprakelijkheid aanvaard voor andere waarderingen.

Op basis van bovenstaande verklaringen en de schattingen van elke individuele vastgoeddeskundige kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium van WDP (exclusief zonnepanelen en inclusief activa bestemd voor verkoop), zoals weergegeven in onderstaande tabel, op 30 juni 2025 8.075.988.084 euro (acht miljard vijfenzeventig miljoen negenhonderdachtentachtig duizend vierentachtig euro) bedraagt.

| Land          | Vastgoeddeskundige (vertegenwoordigd door)               | Reële waarde van de portefeuille<br>per 30 juni 2025 (x 1.000) |
|---------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| België        | Stadim<br>(Céline Janssens)                              | 1.403.424                                                      |
| België        | Jones Lang LaSalle Belgium<br>(Greet Hex)                | 1.147.323                                                      |
| Nederland     | Jones Lang LaSalle Netherlands<br>(Kjell van den Heuvel) | 1.572.058                                                      |
| Nederland     | CBRE Netherlands<br>(Walter de Geus)                     | 1.461.209                                                      |
| Frankrijk     | BNP Paribas Real Estate<br>(Jean-Claude Dubois)          | 575.561                                                        |
| Roemenië      | CBRE Romania<br>(Ovidiu Ion)                             | 1.545.258                                                      |
| Duitsland     | CBRE Germany<br>(Kristine Kühn)                          | 160.455                                                        |
| Luxemburg     | Jones Lang LaSalle Luxembourg<br>(Greet Hex)             | 210.701                                                        |
| <b>Totaal</b> |                                                          | <b>8.075.988</b>                                               |

## 1.2. Verslag van de commissaris

*Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025*

### **Inleiding**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Warehouses De Pauw NV per 30 juni 2025, alsmede van de verkorte geconsolideerde winst -en verliesrekening, de verkorte geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

### **Reikwijdte van een beoordeling**

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

### **Conclusie**

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 24 juli 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Filip De Bock  
Bedrijfsrevisor

## 2. EPRA Performance measures

### EPRA-winst

Dit betreft de recurrente winst van de operationele kernactiviteit en is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Alle nul-regelitems zijn, ter verduidelijking, verwijderd uit onderstaande tabel.

in euro (x 1.000)

H1 2025

H1 2024

| Winst per IFRS-resultatenrekening                                                                                                                        | 139.187        | 214.569        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 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 investeringsbelangen     | -14.075        | -53.932        |
| - Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille                                                                                                   | -19.787        | -59.758        |
| - Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                                                                                        | 5.713          | 5.826          |
| II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen | -135           | 41             |
| VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten                                                            | 13.423         | -8.270         |
| X. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen                                                                                          | 32.230         | 8.085          |
| XI. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (X.) betreffende de joint ventures                                                                            | 568            | -5.913         |
| XII. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande                                                                                             | 0              | 1.549          |
| <b>EPRA-winst</b>                                                                                                                                        | <b>171.197</b> | <b>156.128</b> |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                                                                                                                        | 227.092.339    | 220.536.739    |
| <b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>                                                                                                            | <b>0,75</b>    | <b>0,71</b>    |

## EPRA NAV-indicatoren

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

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

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

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

Alle nul-regelitems zijn, ter verduidelijking, verwijderd uit onderstaande tabel.

| in euro (x 1.000)                                                                                                              | 30.06.2025       |                  |                  | 31.12.2024       |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                | EPRA NRV         | EPRA NTA         | EPRA NDV         | EPRA NRV         | EPRA NTA         | EPRA NDV         |
| <b>IFRS NAV</b>                                                                                                                | <b>4.747.563</b> | <b>4.747.563</b> | <b>4.747.563</b> | <b>4.745.912</b> | <b>4.745.912</b> | <b>4.745.912</b> |
| IFRS NAV/aandeel (in euro)                                                                                                     | 20,4             | 20,4             | 20,4             | 21,0             | 21,0             | 21,0             |
| <b>Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)</b> | <b>4.747.563</b> | <b>4.747.563</b> | <b>4.747.563</b> | <b>4.745.912</b> | <b>4.745.912</b> | <b>4.745.912</b> |
| Uit te sluiten:                                                                                                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| (V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen                                           | 126.442          | 126.442          |                  | 71.362           | 71.362           |                  |
| (VI) Reële waarde van de financiële instrumenten                                                                               | -28.140          | -28.140          |                  | -58.063          | -58.063          |                  |
| (VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans                                                                       |                  | -1.426           |                  |                  | -1.599           |                  |
| <b>Subtotaal</b>                                                                                                               | <b>4.845.865</b> | <b>4.844.439</b> | <b>4.747.563</b> | <b>4.759.211</b> | <b>4.757.612</b> | <b>4.745.912</b> |
| Omvat:                                                                                                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| (IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden                                                                         |                  |                  | 76.623           |                  |                  | 80.024           |
| (XI) Real estate transfer tax                                                                                                  | 463.101          |                  |                  | 438.920          |                  |                  |
| <b>NAV</b>                                                                                                                     | <b>5.308.965</b> | <b>4.844.439</b> | <b>4.824.186</b> | <b>5.198.131</b> | <b>4.757.612</b> | <b>4.825.936</b> |
| Aantal aandelen                                                                                                                | 232.653.901      | 232.653.901      | 232.653.901      | 225.534.676      | 225.534.676      | 225.534.676      |
| <b>NAV/aandeel (in euro)</b>                                                                                                   | <b>22,8</b>      | <b>20,8</b>      | <b>20,7</b>      | <b>23,0</b>      | <b>21,1</b>      | <b>21,4</b>      |

## EPRA-kostratio

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

Alle nul-regelitems zijn, ter verduidelijking, verwijderd uit onderstaande tabel.

| in euro (x 1.000)                                          |                                                                                                                         | H1 2025    | FY 2024                |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|
| Inclusief:                                                 |                                                                                                                         |            |                        |
| I.                                                         | Operationele kosten (IFRS)                                                                                              | -27.213    | -48.946                |
|                                                            | I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen                                                                         | -980       | -393                   |
|                                                            | I-2. Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0          | 0                      |
|                                                            | I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen               | -4.022     | -7.619                 |
|                                                            | 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                                                                                                     | -10.486    | -18.703                |
|                                                            | I-6. Algemene kosten van de vennootschap                                                                                | -11.726    | -22.230                |
| III.                                                       | Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement                                                            | 843        | 1.517                  |
| V.                                                         | Operationele kosten van joint ventures                                                                                  | -204       | -403                   |
| Exclusief (indien vervat in bovenstaande):                 |                                                                                                                         |            |                        |
| VI.                                                        | Afschrijvingen                                                                                                          | 151        | 301                    |
|                                                            | Operationele kosten van zonnepanelen                                                                                    | 1.480      | 2.447                  |
| <b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>    |                                                                                                                         | <b>A</b>   | <b>-24.944 -45.084</b> |
| IX.                                                        | Directe leegstandskosten                                                                                                | 1.222      | 1.085                  |
| <b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>    |                                                                                                                         | <b>B</b>   | <b>-23.722 -43.999</b> |
| X.                                                         | Brutohuurinkomsten (IFRS)                                                                                               | 221.539    | 387.183                |
|                                                            | Min nettohuur concessiegronden                                                                                          | -1.726     | -2.645                 |
| XII.                                                       | Brutohuurinkomsten van joint ventures                                                                                   | 4.610      | 8.652                  |
|                                                            | Min nettohuur concessiegronden                                                                                          | -304       | -576                   |
| <b>Brutohuurinkomsten</b>                                  |                                                                                                                         | <b>C</b>   | <b>224.119 392.614</b> |
| <b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b> |                                                                                                                         | <b>A/C</b> | <b>11,1% 11,5%</b>     |
| <b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b> |                                                                                                                         | <b>B/C</b> | <b>10,6% 11,2%</b>     |

## EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

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

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

| in euro (x 1.000)                                                               |            | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen - volle eigendom                                            |            | 7.898.946        | 7.513.487        |
| Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures                                |            | 176.741          | 171.579          |
| Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies |            | -554.848         | -546.703         |
| Afgewerkte vastgoedportefeuille                                                 |            | 7.520.839        | 7.138.363        |
| Toelage voor geraamde aankoopkosten                                             |            | 438.623          | 418.821          |
| <b>Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille</b>                | <b>A</b>   | <b>7.959.462</b> | <b>7.557.184</b> |
| Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten                                   |            | 454.194          | 429.481          |
| Vastgoedkosten                                                                  |            | -27.686          | -24.529          |
| <b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>                                          | <b>B</b>   | <b>426.508</b>   | <b>404.952</b>   |
| Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli       |            | 0                | 0                |
| <b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>                                     | <b>C</b>   | <b>426.508</b>   | <b>404.952</b>   |
| <b>EPRA NIY</b>                                                                 | <b>B/A</b> | <b>5,4%</b>      | <b>5,4%</b>      |
| <b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>                                                       | <b>C/A</b> | <b>5,4%</b>      | <b>5,4%</b>      |

## EPRA LTV

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

| 30.06.2025                                                                                   |                     |                           |                                                    |                     |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Proportionele consolidatie                                                                   |                     |                           |                                                    |                     |                  |
| in euro (x 1.000)                                                                            | Groep Gerapporteerd | Aandeel in joint ventures | Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen | Minderheidsbelangen | Gecombineerd     |
| Inclusief:                                                                                   |                     |                           |                                                    |                     |                  |
| Leningen van financiële instellingen                                                         | 2.558.973           | 73.861                    |                                                    |                     | 2.632.834        |
| Commercial paper                                                                             | 103.500             |                           |                                                    |                     | 103.500          |
| Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuums) | 0                   |                           |                                                    |                     | 0                |
| Obligaties                                                                                   | 807.726             |                           |                                                    |                     | 807.726          |
| Derivaten voor vreemde valuta                                                                | 10.906              |                           |                                                    |                     | 10.906           |
| Netto (handels)schulden                                                                      | 80.568              | 4.117                     |                                                    |                     | 84.685           |
| Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)                                                         | 0                   |                           |                                                    |                     | 0                |
| Rekeningen courant (eigenvermogenskenmerken)                                                 | 0                   |                           |                                                    |                     | 0                |
| Exclusief:                                                                                   |                     |                           |                                                    |                     |                  |
| Kas en kasequivalenten                                                                       | -14.834             | -794                      |                                                    |                     | -15.628          |
| Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value                 | -122.011            |                           |                                                    |                     | -122.011         |
| <b>Netto schulden</b>                                                                        | <b>A 3.424.828</b>  | <b>77.184</b>             | <b>0</b>                                           | <b>0</b>            | <b>3.502.012</b> |
| Inclusief:                                                                                   |                     |                           |                                                    |                     |                  |
| Vastgoed voor eigen gebruik                                                                  | 0                   |                           |                                                    |                     | 0                |
| Vastgoedbeleggingen aan fair value                                                           | 7.606.323           | 151.730                   |                                                    |                     | 7.758.054        |
| Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop                                                     | 0                   | 301                       |                                                    |                     | 301              |
| Vastgoedbeleggingen in uitvoering                                                            | 213.420             | 8.297                     |                                                    |                     | 221.718          |
| Immateriële activa                                                                           | 1.426               | 3.282                     |                                                    |                     | 4.708            |
| Netto (handels)vorderingen                                                                   | 0                   |                           |                                                    |                     | 0                |
| Financiële activa                                                                            | 2.763               |                           |                                                    |                     | 2.763            |
| Zonnepanelen                                                                                 | 171.591             | 10.194                    |                                                    |                     | 181.785          |
| <b>Totale portefeuille</b>                                                                   | <b>B 7.995.524</b>  | <b>173.804</b>            | <b>0</b>                                           | <b>0</b>            | <b>8.169.328</b> |
| <b>Loan-to-value</b>                                                                         | <b>A/B</b>          | <b>42,8%</b>              |                                                    |                     | <b>42,9%</b>     |

| 31.12.2024                 |                           |                                                    |                     |                  |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Proportionele consolidatie |                           |                                                    |                     |                  |
| Groep Gerapporteerd        | Aandeel in joint ventures | Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen | Minderheidsbelangen | Gecombineerd     |
| 2.256.194                  | 70.304                    |                                                    | -124.928            | 2.201.571        |
| 0                          |                           |                                                    |                     | 0                |
| 0                          |                           |                                                    |                     | 0                |
| 807.558                    |                           |                                                    |                     | 807.558          |
| -6.584                     |                           |                                                    |                     | -6.584           |
| 87.422                     | 5.242                     |                                                    | -2.390              | 90.274           |
| 0                          |                           |                                                    |                     | 0                |
| 0                          |                           |                                                    |                     | 0                |
| -10.374                    | -1.073                    |                                                    | 800                 | -10.647          |
| -113.060                   |                           |                                                    |                     | -113.060         |
| <b>3.021.155</b>           | <b>74.474</b>             | <b>0</b>                                           | <b>-126.518</b>     | <b>2.969.111</b> |
| 0                          |                           |                                                    |                     | 0                |
| 7.247.279                  | 152.919                   |                                                    | -217.873            | 7.182.324        |
| 0                          | 13                        |                                                    |                     | 13               |
| 193.267                    | 2.436                     |                                                    | -7.861              | 187.841          |
| 1.599                      | 3.272                     |                                                    |                     | 4.870            |
| 0                          |                           |                                                    |                     | 0                |
| 2.763                      |                           |                                                    |                     | 2.763            |
| 174.202                    | 10.483                    |                                                    | -3.665              | 181.020          |
| <b>7.619.109</b>           | <b>169.122</b>            | <b>0</b>                                           | <b>-229.399</b>     | <b>7.558.832</b> |
| <b>39,7%</b>               |                           |                                                    |                     | <b>39,3%</b>     |

### 3. Alternative Performance Measures<sup>45</sup>

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

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

| in euro (x 1.000)                                                                            | H1 2025        | H1 2024       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                         | 19.787         | 59.758        |
| Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen                                                 | 135            | -41           |
| Latente belasting op portefeuilleresultaat                                                   | -32.230        | -8.085        |
| Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 55             | 6.128         |
| <b>Resultaat op de portefeuille</b>                                                          | <b>-12.252</b> | <b>57.761</b> |
| Minderheidsbelangen                                                                          | 0              | -1.711        |
| <b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>                                          | <b>-12.252</b> | <b>56.050</b> |

#### Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

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

| in euro (x 1.000)                                        | H1 2025        | H1 2024        | Δ y/y (%)   |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden</b> | <b>174.028</b> | <b>170.317</b> | <b>2,2%</b> |
| Projecten                                                | 20.060         | 13.507         | n.r.        |
| Aankopen                                                 | 31.937         | 4.902          | n.r.        |
| Verkopen                                                 | 124            | 326            | n.r.        |
| <b>Totaal</b>                                            | <b>226.149</b> | <b>189.052</b> | <b>n.r.</b> |
| Uit te sluiten:                                          |                |                |             |
| Huurinkomsten van joint ventures                         | -4.610         | -4.140         | n.r.        |
| Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten     | 0              | 0              | n.r.        |
| <b>Huurinkomsten (IFRS)</b>                              | <b>221.539</b> | <b>184.912</b> | <b>n.r.</b> |

<sup>45</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het 2. EPRA Performance measures.

## Gemiddelde kost van de schuld

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

| in euro (x 1.000)                                                     | H1 2025   | FY 2024   |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Financieel resultaat (IFRS)                                           | -49.878   | -64.411   |           |
| Uit te sluiten:                                                       |           |           |           |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva         | 12.995    | 23.667    |           |
| Geactiveerde intercalaire intresten                                   | -4.057    | -11.871   |           |
| Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16 | 2.079     | 3.500     |           |
| Overige financiële kosten en opbrengsten                              | 97        | -645      |           |
| Toe te voegen:                                                        |           |           |           |
| Intrestkosten van joint ventures                                      | -1.003    | -2.292    |           |
| Effectieve financiële lasten                                          | A         | -39.767   | -52.051   |
| Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)                      | 3.299.399 | 2.631.471 |           |
| Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures          | 109.207   | 69.585    |           |
| Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)             | B         | 3.408.607 | 2.701.056 |
| Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld                         | A/B       | 2,3%      | 1,9%      |

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

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

| in euro (x 1.000)                                                                                   | H1 2025        | H1 2024        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Financieel resultaat                                                                                | -49.878        | -4.915         |
| Uit te sluiten:                                                                                     |                |                |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                       | 12.995         | -10.777        |
| <b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)</b> | <b>-36.884</b> | <b>-15.692</b> |

## Operationele marge

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

| in euro (x 1.000)                                                                                                                  | H1 2025      | H1 2024      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vastgoedresultaat (IFRS)                                                                                                           | 228.295      | 192.383      |
| Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen | 206.084      | 172.303      |
| <b>Operationele marge</b>                                                                                                          | <b>90,3%</b> | <b>89,6%</b> |

## Hedge ratio

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

| in euro (x 1.000)                                                                             |            | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps                                                   |            | 1.642.425        | 1.682.425        |
| Financiële schulden aan vaste rentevoet                                                       |            | 1.113.526        | 1.112.558        |
| <b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten</b>              | <b>A</b>   | <b>2.755.950</b> | <b>2.794.983</b> |
| Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)                                         |            | 3.470.199        | 3.063.752        |
| Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures |            | 73.861           | 70.304           |
| <b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente</b>                        | <b>B</b>   | <b>3.544.060</b> | <b>3.134.056</b> |
| <b>Hedge ratio</b>                                                                            | <b>A/B</b> | <b>77,8%</b>     | <b>89,2%</b>     |

## Schuldgraad

in euro (x 1.000)

|                                                                                                                                       |            | 30.06.2025       | 30.06.2025       | 31.12.2024       | 31.12.2024       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                       |            | IFRS             | Proportioneel    | IFRS             | Proportioneel    |
| Langlopende en kortlopende verplichtingen                                                                                             |            | 3.834.505        | 3.951.471        | 3.365.652        | 3.479.788        |
| Uit te sluiten:                                                                                                                       |            |                  |                  |                  |                  |
| - I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen                                                                                      |            | 236              | 236              | 236              | 236              |
| - I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten                   |            | 7.938            | 7.938            | 8.500            | 8.500            |
| - I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen                                                           |            | 119.765          | 136.568          | 67.330           | 83.951           |
| - 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                                                                            |            | 36.197           | 37.462           | 43.902           | 45.461           |
| <b>Totale schuldenlast</b>                                                                                                            | <b>A</b>   | <b>3.670.369</b> | <b>3.769.267</b> | <b>3.245.684</b> | <b>3.341.640</b> |
| Totale activa van de balans                                                                                                           |            | 8.582.068        | 8.699.033        | 8.203.210        | 8.317.347        |
| Uit te sluiten:                                                                                                                       |            |                  |                  |                  |                  |
| - E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten |            | 36.078           | 36.078           | 66.563           | 66.563           |
| <b>Totaal activa</b>                                                                                                                  | <b>B</b>   | <b>8.545.990</b> | <b>8.662.955</b> | <b>8.136.648</b> | <b>8.250.784</b> |
| <b>Schuldratio</b>                                                                                                                    | <b>A/B</b> | <b>42,9%</b>     | <b>43,5%</b>     | <b>39,9%</b>     | <b>40,5%</b>     |

## Loan-to-value

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

in euro (x 1.000)

|                                                                                     |            | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
|                                                                                     |            | IFRS             | IFRS             |
| Langlopende en kortlopende financiële schulden                                      |            | 3.470.199        | 3.063.752        |
| Kas en kasequivalenten                                                              |            | -14.834          | -10.374          |
| <b>Netto financiële schulden</b>                                                    | <b>A</b>   | <b>3.455.365</b> | <b>3.053.378</b> |
| Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)       |            | 7.819.701        | 7.440.545        |
| Reële waarde van de zonnepanelen                                                    |            | 171.591          | 174.202          |
| Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures |            | 373.921          | 362.523          |
| <b>Totale portefeuille</b>                                                          | <b>B</b>   | <b>8.365.213</b> | <b>7.977.270</b> |
| <b>Loan-to-value</b>                                                                | <b>A/B</b> | <b>41,3%</b>     | <b>38,3%</b>     |

## Net debt / EBITDA (adjusted)

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

| in euro (x 1.000)                                                                              |            | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)                                          |            | 3.470.199        | 3.063.752        |
| - Kas en kasequivalenten (IFRS)                                                                |            | -14.834          | -10.374          |
| <b>Net debt (IFRS)</b>                                                                         | <b>A</b>   | <b>3.455.365</b> | <b>3.053.378</b> |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b> | <b>B</b>   | <b>400.084</b>   | <b>366.352</b>   |
| + Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                              |            | 10.282           | 10.233           |
| + Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures                                                  |            | 6.425            | 5.812            |
| + Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen                                       |            | 4.713            | 4.220            |
| <b>EBITDA (IFRS)</b>                                                                           | <b>C</b>   | <b>421.504</b>   | <b>386.617</b>   |
| <b>Net debt / EBITDA</b>                                                                       | <b>A/C</b> | <b>8,2x</b>      | <b>7,9x</b>      |

| in euro (x 1.000)                                                                                       |            | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)                                          |            | 3.544.060        | 3.134.056        |
| - Kas en kasequivalenten (proportioneel)                                                                |            | -15.628          | -11.447          |
| <b>Net debt (proportioneel)</b>                                                                         | <b>A</b>   | <b>3.528.432</b> | <b>3.122.610</b> |
| - Projecten in uitvoering x Loan-to-value                                                               |            | -92.456          | -75.773          |
| - Financiering aan joint ventures x Loan-to-value                                                       |            | -1.152           | -1.069           |
| <b>Net debt (proportioneel) (adjusted)</b>                                                              | <b>B</b>   | <b>3.434.823</b> | <b>3.045.767</b> |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>          | <b>C</b>   | <b>400.084</b>   | <b>366.352</b>   |
| + Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                                       |            | 10.282           | 10.233           |
| + Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) <sup>1</sup>  |            | 9.806            | 9.198            |
| + Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) <sup>1</sup>                             |            | 4.713            | 4.220            |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)<sup>1</sup></b> | <b>D</b>   | <b>424.885</b>   | <b>390.003</b>   |
| Brug naar genormaliseerde EBITDA <sup>2</sup>                                                           |            | 20.390           | 31.489           |
| <b>EBITDA (proportioneel) (adjusted)</b>                                                                | <b>E</b>   | <b>445.275</b>   | <b>421.492</b>   |
| <b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>                                                                     | <b>B/E</b> | <b>7,7x</b>      | <b>7,2x</b>      |

1 Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

2 Op genormaliseerde basis en met inbegrip van de geannualiseerde impact van organische groei (zoals indexatie) en externe groei (in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten).



## 4. Verklaringen

---

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

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

## X. Disclaimer

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

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

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

### Meer informatie



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

Joost Uwents – CEO  
Mickaël Van den Hauwe – CFO  
Alexander Makar – Head of IR & Capital markets  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 8 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over meer dan 350 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

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

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).



S&P Global  
**Sustainability**  
**Yearbook Member**  
Corporate Sustainability  
Assessment 2024  
©S&P Global 2025.  
For terms of use, visit [www.spglobal.com/yearbook](http://www.spglobal.com/yearbook).