



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## Information réglementée

Mercredi 18 octobre 2023



[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

# Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2023

- **Forte croissance des bénéficiaires** : le résultat EPRA par action s'élève à 1,06 euro pour les 9M 2023, soit une augmentation de 12% en glissement annuel.
- **Investissements à des rendements plus élevés** : au cours de 2023, un volume d'investissement d'environ 215 millions d'euros a été identifié à des rendements plus élevés en fonction de l'augmentation du coût du capital.
- **Profil de flux de trésorerie à l'épreuve de l'inflation** : grâce aux clauses d'indexation dans les contrats de bail (et à l'augmentation des loyers sur le marché), combinées à un coût de la dette entièrement couvert.
- **Forte position financière dans un environnement macroéconomique volatil** : bilan robuste, forte position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié qui est crucial pour la chaîne d'approvisionnement.
- **Perspectives 2023** : WDP confirme le résultat EPRA par action prévu de 1,40 euro, soit une augmentation de +12 % par rapport à 1,25 euro par action en 2022.



« Nous restons pleinement engagés dans la poursuite de la préparation de notre entreprise à l'avenir en fonction du nouvel environnement dans lequel nous sommes confrontés à un coût du capital plus élevé. L'accent mis sans relâche sur la rentabilité, la discipline stricte en matière d'allocation de capital et le déploiement accéléré de WDP Energy sont les piliers de cette stratégie.

Les investissements récents répondent aux exigences de rendement plus élevées que nous avons fixées depuis le début de l'année, il existe un potentiel de valeur dans notre portefeuille existant et nous pouvons compter sur un profil de flux de trésorerie à l'abri de l'inflation et sur une dette entièrement couverte. Ces éléments jouent un rôle central dans la réalisation d'une croissance continue du flux de trésorerie par action.

La solidité de notre bilan, notre position de liquidité et un portefeuille diversifié et de haute qualité sont plus que jamais les points d'ancrage qui nous permettent d'atteindre nos objectifs.

Notre objectif EPRA ambitieux de +12 % pour atteindre 1,40 euro par action d'ici à 2023 est en vue. Nous envisageons l'avenir avec confiance, jusqu'en 2025 et au-delà.

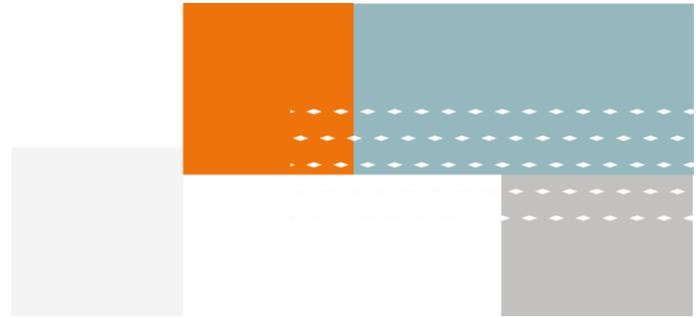
Joost Uwents – CEO de WDP

- **Résultat EPRA** : le résultat EPRA par action pour les 9M 2023 est de 1,06 euro, soit une augmentation de 12% (0,95 euro pour les 9M 2022), y compris une augmentation de 11 % du nombre moyen d'actions en circulation, liée au renforcement du capital en 2022. Cette situation est principalement due à la croissance organique (+6,0 % par le biais de l'indexation des contrats de bail) combinée à la croissance externe (projets pré-loués/acquisitions) et soutenue par un meilleur résultat financier en dépit de la croissance du portefeuille et de la forte hausse des taux d'intérêt. À cet égard, il convient de prendre en compte l'impact positif unique sur le résultat EPRA lié au statut de FBI (0,05 euro par action pour l'exercice 2023, principalement comptabilisé au S1 2023)<sup>1</sup>.
- **Taux d'occupation et marché immobilier direct** : avec 98,8 % le 30 septembre 2023, le taux d'occupation reste très élevé (99,1 % au 31 décembre 2022), ce qui s'explique en partie par une dynamique de marché toujours saine et dans un contexte de pression à la hausse sur les loyers du marché. En outre, environ 344 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets pré-loués ont déjà été réceptionnés en 2023.
- **Portefeuille** : évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,3 %, après une dépréciation limitée au T3 2023 (moins de -1 %, soit -55,5 millions d'euros). Depuis le début de l'année, les évaluateurs de biens immobiliers ont constaté une hausse du rendement de +34 pb (+7 pb au T3 2023), compensée en partie par une augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +5 %. Actuellement, loyer contractuel est inférieur d'environ 8 % au loyer du marché.
- **Bilan** : loan-to-value au 30 septembre 2023 de 38,1 %, stable en glissement trimestriel. Le net debt / EBITDA (adj.) reste solide à 7,2x. WDP peut continuer à s'appuyer sur un bilan robuste et liquide (~1,5 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées) et dispose donc d'une capacité suffisante pour répondre aux opportunités d'investissement. En outre, WDP est bien protégée contre de nouvelles fluctuations des taux d'intérêt, sa dette étant entièrement couverte.
- **Rendements plus élevés dans le cadre du plan de croissance 2022-25** : depuis le début de l'année, un volume d'investissement d'environ 215 millions d'euros a pu être identifié (Q3 2023 : 90 millions d'euros), comprenant de nouveaux projets, des acquisitions et des réserves foncières pour 185 millions d'euros, ainsi que des investissements dans le domaine de l'énergie pour 30 millions d'euros. Compte tenu de la forte augmentation du coût du capital, WDP adopte une approche plus sélective des nouvelles opportunités, combinée à des rendements plus élevés : 7,0 % pour les 185 millions d'euros de projets et acquisitions identifiés et un TRI attendu de 8 % pour les investissements dans l'énergie. WDP prévoit un rendement de 6,4 % pour les projets en exécution (437 millions d'euros).

WDP reste concentrée sur l'objectif d'un résultat EPRA par action de 1,50 euro en 2025 et entend le réaliser en mettant davantage l'accent sur la rentabilité des nouveaux projets, la croissance organique (principalement par le biais de l'indexation des loyers) et les projets énergétiques, tout en maintenant un bilan financier solide.

- **Perspectives 2023** : confirmation du résultat EPRA par action prévu pour 2023 de 1,40 euro, soit une augmentation de +12 % en glissement annuel. Sur la base de ces perspectives, il est prévu un

<sup>1</sup> Grâce à la reprise des commissions. Voir [le communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023 et le point 1.5 Impôts au chapitre 2. Résultats financiers.



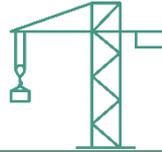
dividende pour 2023 (payable en 2024) de 1,12 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable et d'un ratio de distribution faible de 80 %.

Ces perspectives reposent sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte d'un environnement macroéconomique volatil.

# 1. Performance

## 1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH



### PROJETS

**TAUX D'OCCUPATION**

**98,8 %**



**CONTRATS DE BAIL**

12 %  
ARRIVANT  
À ÉCHÉANCE EN 2023

- 85 % prolongés
- Confirmation de la confiance

	FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
<b>SUPERFICIE</b>	<b>350 000 m<sup>2</sup></b>	<b>562 000 m<sup>2</sup></b>	<b>~1 800 000 m<sup>2</sup></b> <small>superficie locative</small>
<b>INVESTISSEMENTS</b>	<b>234 millions d'euros</b>	<b>437 millions d'euros</b>	
<b>RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL</b>	<b>6,3 %</b>	<b>6,4 %</b>	
	<b>5,8 %</b> en Europe occidentale	<b>6,1 %</b> en Europe occidentale	
	<b>8,0 %</b> en Roumanie	<b>7,6 %</b> en Roumanie	
<b>DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL</b>	<b>15 ans</b>	<b>11 ans</b>	

**ACQUISITIONS**

**43 millions d'euros**



## 1. Acquisitions et désinvestissements

### 1.1. Acquisitions

Au cours de 2023, un certain nombre d'acquisitions (tant des bâtiments que de nouveaux terrains) ont pu être identifiées pour un montant total d'environ 43 millions d'euros. Tous ces achats ont été réalisés à des prix conformes à la valeur réelle telle que déterminée dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 7,3 %.<sup>2</sup>

### 1.2. Acquisitions identifiées au cours du troisième trimestre de 2023

#### Belgique

##### Anvers (Wijnegem)

WDP est devenue propriétaire d'un site multimodal à Anvers (Wijnegem) par le biais d'un sale and lease back. Ce site se compose d'un entrepôt avec des bureaux haut de gamme (représentant ensemble près de 3 700 m<sup>2</sup>) et d'une vaste zone de stockage extérieure (environ 2 600 m<sup>2</sup>) et est loué sur la base d'un bail fixe de neuf ans à un acteur international dans le domaine des générateurs d'énergie. Le caractère multimodal de ce site est un atout pour les activités logistiques. Le site fait en effet partie d'un zoning industriel situé le long du canal Albert avec une connexion directe vers le ring d'Anvers. Le montant d'acquisition du site s'élève à 6,2 millions d'euros et a été en partie payé par de nouvelles actions pour une valeur d'apport de 4,6 millions d'euros.<sup>3</sup>

##### Londerzeel

Acquisition d'un site existant d'une superficie de plus de 9 100 m<sup>2</sup> en appui au cluster WDP dans cette zone industrielle. La commercialisation de ce bâtiment bat son plein.

#### Roumanie

##### Bucarest – Stefanestii de Jos

Nouvel agrandissement du parc logistique WDP avec une réserve foncière d'environ 615 000 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Aperçu de toutes les acquisitions réalisées au cours de 2023

Site	Locataire	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	
BE	Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	In commercialisation	9 132
BE	Wijnegem, Blikstraat	Power Solutions	3 734
<b>BE</b>			<b>12 866</b>
RO	Mioveni	SFC Solutions Automotive Romania	20 034
<b>RO</b>			<b>20 034</b>
<b>Total</b>			<b>32 900</b>

<sup>2</sup> Hors réserve foncière.

<sup>3</sup> Voir 3.2 Gestion des ressources financières – Stratégie de financement et le [communiqué de presse](#) du 20 septembre 2023.

## 2. Projets finalisés au cours de 2023

WDP a pu réceptionner au cours du 2023 les projets pré-loués suivants, pour une superficie louable totale d'environ 350 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,3 %<sup>4</sup>, pour un investissement d'environ 234 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 15 ans.

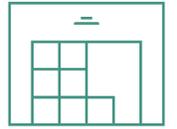
	Site		Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23	BE	Courcelles	DHL	2Q23	2 885	8
	BE	Gent	Sligro	2Q23	21 109	15
2022-25	BE	Gent	Uselect	3Q23	11 590	9
	BE	Lokeren	stow Robotics	3Q23	23 839	2
	<b>BE</b>				<b>59 423</b>	<b>33</b>
2019-23	LU	Bettembourg	Multi-tenant	1Q23	25 000	13
	<b>LU</b>				<b>25 000</b>	<b>13</b>
2019-23	NL	Barendrecht	Ahold	2Q23	26 700	24
	NL	Breda	Lidl	1Q23	31 000	22
	NL	Zwolle	wehkamp	2Q23	33 000	26
	NL	De Lier	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54
	NL	Amsterdam	Dynalogic	1Q23	13 700	11
	<b>LU</b>				<b>187 400</b>	<b>136</b>
2019-23	RO	Slatina	Pirelli 3A	2Q23	25 000	15
2022-25	RO	Almaj	Erkurt	3Q23	6 242	5
	RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34 402	21
	RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12 864	11
	<b>RO</b>				<b>78 508</b>	<b>51</b>
	<b>Total</b>				<b>350 331</b>	<b>234</b>

<sup>4</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 8,0 % en Roumanie.

# L'emplacement revêt plus que jamais une importance stratégique

Le consommateur 24/7 s'attend à une livraison rapide et flexible et à un assortiment étendu. Cela requiert des adaptations au niveau du réseau logistique.

Pays-Bas – Barendrecht  
Home Shop Center pour Ahold Delhaize (Albert Heijn)



Les achats en ligne impliquent la numérisation et une approche omnicanale

Home Shop Center entièrement automatisé dans lequel la robotique assure un flux efficace de marchandises

45 000 commandes par semaine sont traitées ici et livrées à domicile

Panneaux solaires  
Entrepôt et bureaux sans gaz

Le dessin et l'emplacement stratégique réduisent le temps de transport et les coûts de livraison.

### 3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 437 millions d'euros et d'une superficie louable de près de 562 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,4 %.<sup>5</sup> Le rendement des nouveaux projets identifiés au cours de 2023 (116 millions d'euros) est de 7,1 %, conformément aux exigences de rendement accrues de WDP. Ce pipeline de développement est pré-loué à 90 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11 ans.

#### 3.1. Projets identifiés au cours du troisième trimestre de 2023

Au cours du troisième trimestre de 2023, un volume d'investissement d'environ 28 millions d'euros de projets a pu être identifié et devrait générer un rendement locatif brut initial de près de 7,6 %.

##### *Allemagne*

#### **Twist – WDP Logilink**

Développement d'un entrepôt ultramoderne d'environ 20 000 m<sup>2</sup> pour un nouveau client, situé le long de la future autoroute qui reliera les Pays-Bas à des hubs commerciaux allemands importants tels que Brême, Hanovre et Hambourg. Grâce en partie au tunnel de liaison directe – la liaison Fehmarnbelt – en cours de construction entre l'Allemagne et le Danemark, ce site constituera un lien stratégique entre les Pays-Bas, l'Allemagne et la Scandinavie. Ce projet sera certifié BREEAM-In Use Very good. La réception de ce projet est prévue au cours du premier trimestre 2025. WDP se base sur un investissement d'environ 20 millions d'euros.



##### *Roumanie*

#### **Aricestii Rahtivani**

Agrandissement du site existant de 11 600 m<sup>2</sup> pour Trico, fabricant d'essuie-glaces, dont la réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2024. Cette expansion est une nouvelle étape dans la consolidation des activités de Trico sur ce site. Le budget d'investissement pour ce développement s'élève à environ 8 millions d'euros.

<sup>5</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et 7,6 % en Roumanie.

### 3.2. Aperçu de tous les projets en cours d'exécution<sup>6</sup>

	Site		Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
2019-23	BE	Antwerp	Fully let	1Q25	14 893	18	
	BE	Bornem	Fully let	2Q25	20 215	27	
2022-25	BE	Asse	Fully let	1Q24	6 913	5	
	BE	Genk	Fully let	2Q25	30 000	29	
	BE	Liège	D.L. Trilogiport Belgium		4Q23	34 457	21
	BE	Lokeren	Fully let	4Q24	9 204	13	
	BE	Various*	WWRS	1Q25	123 500	25	
	<b>BE</b>					<b>239 182</b>	<b>139</b>
2022-25	FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q24	14 779	10	
	<b>FR</b>				<b>14 779</b>	<b>10</b>	
2019-23	LU	Contern*	Fully let	1Q24	15 000	10	
	<b>LU</b>				<b>15 000</b>	<b>10</b>	
2019-23	NL	Heerlen	CEVA Logistics	4Q23	31 000	24	
	NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	3Q24	29 500	29	
	NL	Zwolle	Ahold	4Q23	21 000	31	
2022-25	NL	Breda	Elka Pieterman/In commercialisation	2Q24	25 768	20	
	NL	Veghel	Alliance Health Care	4Q23	16 000	19	
	NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18 000	25	
	NL	Schiphol	In commercialisation	1Q25	10 400	14	
	<b>NL</b>				<b>151 668</b>	<b>162</b>	
2022-25	RO	Buzau	Ursus Breweries	4Q23	5 216	6	
	RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6	
	RO	Slatina	Pirelli 3B+C	3Q24	48 335	36	
	RO	Timisoara	Ericsson	2Q24	33 455	32	
	RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11 600	8	
	RO	Târgu Lapus	Taparo	4Q23	14 656	8	
		<b>RO</b>				<b>122 023</b>	<b>95</b>
2022-25	DE	Twist	Fully let	1Q25	19 500	20	
	<b>DE</b>				<b>19 500</b>	<b>20</b>	
	<b>Total</b>				<b>562 152</b>	<b>437</b>	

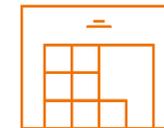
\*Joint venture

dont au 30 septembre 2023  
306 millions d'euros doivent encore être investis.

<sup>6</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg). La superficie louable des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.

# Impact durable grâce au développement

Les développements à l'épreuve du temps optimisent le bien-être des employés. La disposition de la parcelle et l'entrepôt ont un impact positif sur la biodiversité.



Brownfield :  
d'un entrepôt obsolète à un centre  
urbain durable de haute qualité

3,5 MWp de capacité d'énergie solaire  
Sans gaz  
Energy monitoring  
Éclairage LED efficace sur le plan énergétique

L'emplacement et l'agencement du  
bâtiment améliorent le bien-être des  
employés

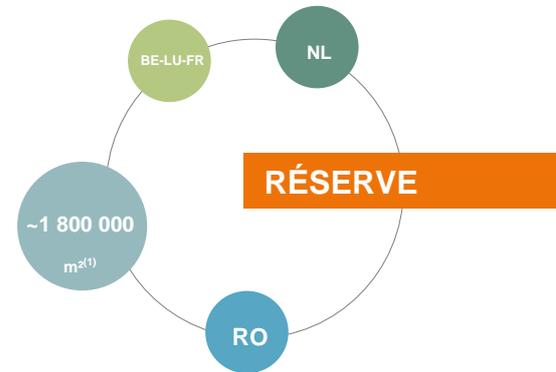
Excellente situation et accessibilité

Certifié BREEAM et label énergétique A+++  
Démolition entièrement circulaire du site  
existant

Aménagement paysager et  
irrigation économes en eau

#### 4. Autres potentiels

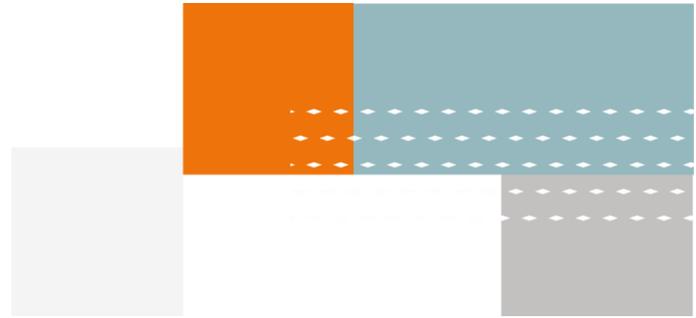
WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 1,8 million de m<sup>2</sup> de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles l'entreprise opère.



(1) Potentiel de surface bâtie

#### 5. Augmentation de la participation à la joint venture WDPort of Ghent Big Box

WDP a augmenté sa participation à la joint venture WDPort of Ghent Big Box de 29 % à 50 %. Et ce, par l'acquisition (d'une partie) des actions d'un des partenaires de la joint venture aux conditions normales du marché et selon les termes et conditions stipulés dans l'accord de joint venture. Cette transaction crée une acquisition implicite d'environ 22 millions d'euros de biens immobiliers pour WDP.

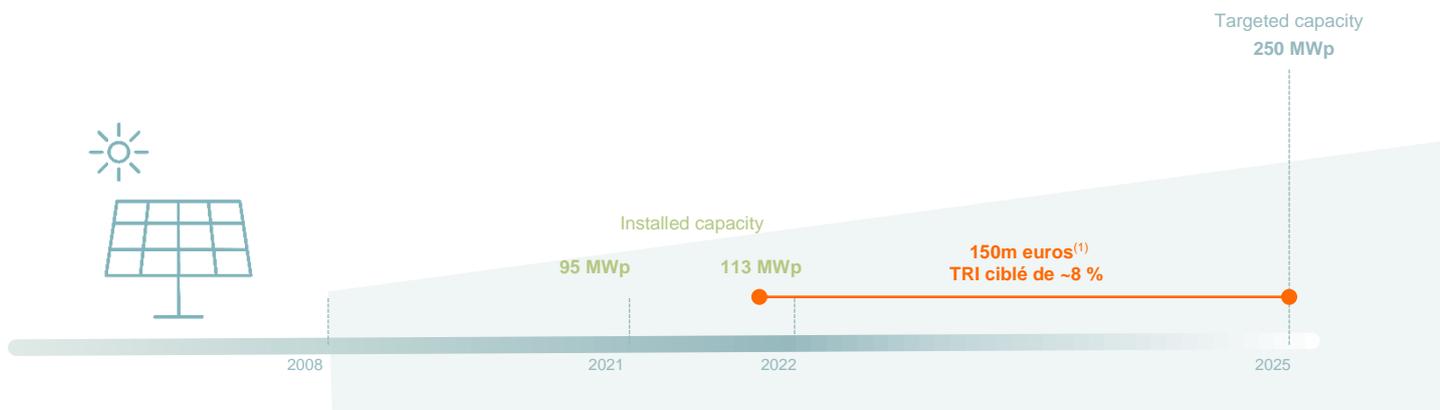


## 2. Investissements dans l'énergie

FUTURE LOGISTICS

### 1. Énergie solaire

L'installation d'une capacité de 90 MWp (un budget d'investissement d'environ 70 millions d'euros<sup>7</sup>) dans des projets énergétiques se déroule comme prévu. Ces investissements s'inscrivent dans le cadre de l'investissement total visé de 150 millions d'euros dans des projets énergétiques au cours de la période 2023-24, avec un TRI (taux de rendement interne) prévu d'environ 8 %.<sup>8</sup> Au cours du premier semestre 2023, l'installation de panneaux solaires au WDPort of Ghent et la mise en œuvre d'un premier hub de mobilité verte ont notamment pu être réceptionnées.



## BASE POUR LES FUTURS INVESTISSEMENTS DANS L'ÉNERGIE

<sup>7</sup> Un montant de 50 millions d'euros reste à investir.

<sup>8</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 27 janvier 2023.

# Le plus grand parc solaire sur un toit en Europe

Augmentation de 20 % de la capacité énergétique totale de WDP.

 WDPort of Ghent



Capacité installée de 25 MWp  
Production de 21 000 MWh

Investissement de 16 millions d'euros

37 000 panneaux solaires

GHG évitées :  
Total 3 400 tCO<sub>2</sub>e  
Pour le client 125 tCO<sub>2</sub>e

Alimentation électrique pour  
~9 000 ménages

## 2. Plus qu'un entrepôt : la centrale électrique logistique

L'accélération de l'électrification et de la décarbonation du transport crée une demande accrue d'investissements dans une infrastructure d'appui. En tant que partenaire immobilier, WDP peut jouer un rôle crucial pour son client en transformant ses entrepôts en hubs de recharge qui optimisent le profil énergétique du client. Le transport électrique modifiera en effet considérablement ce profil. Une combinaison sophistiquée de production d'énergie sur site par des panneaux solaires, associée à des installations de recharge et batteries intelligentes, permettra d'y répondre.



- 1 De l'électricité verte grâce à l'énergie photovoltaïque pour un entrepôt
- 2 Infrastructure de recharge des VE
- 3 Batteries pour la recharge des VE
- 4 Système de gestion de l'énergie intelligent
- 5 Exploitation à faible émission de carbone de l'entrepôt avec pompe à chaleur



 Téléchargez la présentation pour plus de détails.

### Réalisation du premier Green Mobility Hub pour VPD à Zellik

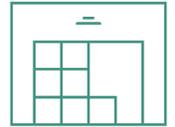
Le site existant a été équipé d'une installation solaire de 1,5 MWp reliée à une batterie dans un souci d'efficacité énergétique, de 10 chargeurs rapides pour les camionnettes et les camions et de 17 stations de recharge pour les voitures. Le prestataire de services logistiques VPD – le locataire de ce site – y assure ainsi ses activités du dernier kilomètre d'une manière neutre en CO<sub>2</sub>. Ce Green Mobility Hub pourvoit donc à la production d'énergie et à l'infrastructure nécessaires à la décarbonation du transport et des opérations sur site par le client et soutient également la communauté au sens large. L'investissement pour cette réalisation s'élève à 4 millions d'euros.



# Concept innovant de hub d'énergie intelligent

La nouvelle norme pour une logistique tournée vers l'avenir.

 WDP Log-E Hub



La conceptualisation d'un centre logistique à l'épreuve du temps est actuellement à l'étude.

● Stockage d'énergie

● Production d'énergie

● Hub de stationnement électrique

● Gestion de l'énergie





## 2. Résultats financiers

**217,7** <sup>+24 %</sup>  
millions d'euros  
**Résultat EPRA**

**6,7** milliards d'euros  
**Valeur réelle du portefeuille**

**91,0**%  
**Marge opérationnelle**

**1,06** <sup>+12%</sup>  
euros  
**Résultat EPRA par action**

**98,8**%  
**Taux d'occupation**

**6,0**%  
**Croissance des loyers sur une base comparable**

**5,4** ans  
**Durée moyenne des contrats de bail**

**19,6** euros  
**EPRA NTA par action**

### Indicateurs clés de performance EPRA

	30.09.2023	31.12.2022
EPRA NTA (en euros par action)	19,6	20,7
EPRA NRV (en euros par action)	21,5	22,6
EPRA NDV (en euros par action)	21,1	21,8
EPRA LTV (en %)	39,1	36,7
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,3	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,3	5,0
Taux de vacance EPRA (en %)	1,2	0,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,2	10,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,0	9,7

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées de sa définition et de sa réconciliation en Annexes.

## Chiffres clés consolidés

	30.09.2023	31.12.2022
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 721,1	6 656,0
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	6,0	5,7
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,3	5,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,4	5,5
Taux d'occupation <sup>2</sup> (en %)	98,8	99,1
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	6,0	4,0
Marge opérationnelle <sup>3</sup> (en %)♦	91,0	91,5
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %)♦	38,1	35,4
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	40,2	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,2	7,1
Interest Coverage Ratio <sup>4</sup> (en x)	6,5	5,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,3	5,6
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,9	5,6
Hedge ratio (en %)♦	107	97
Terme moyen restant des couvertures <sup>5</sup> (en ans)	5,9	6,6
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	265,6	236,2
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	241,8	216,2
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-31,4	-32,5
Résultat EPRA♦	217,7	175,9
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-145,8	218,9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-16,8	198,7
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-6,4	-4,9
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	48,7	588,7
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA♦	1,06	0,95
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-0,71	1,18
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,08	1,07
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,03	-0,03
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,24	3,16
IFRS NAV <sup>6</sup>	20,2	22,2
EPRA NTA♦	19,6	22,0
EPRA NRV♦	21,5	23,8
EPRA NDV♦	21,1	23,1

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

2 Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

3 Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2023 et les trois premiers trimestres de 2022.

4 Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes moins redevances de location-financement et similaires.

5 Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

6 IFRS NAV: La IFRS NAV se réfère à la valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours, calculée en divisant les fonds propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

# 1. Commentaires sur le compte de résultat du 30 septembre 2023 (schéma analytique)

## 1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 265,6 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2023, soit une augmentation de 12,5% par rapport à l'année précédente (236,2 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la forte croissance organique des loyers combinée aux nouveaux projets pré-loués et aux acquisitions. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 6,0 %, une hausse imputable à l'indexation des contrats de bail. Pour l'exercice 2023, WDP s'attend à un like-for-like de +5,5 % (et plus spécifiquement 4,5 % pour T4 2023).

Le résultat immobilier comprend également 19,2 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 18,3 millions d'euros l'année précédente, ce qui constitue, malgré une capacité plus élevée, une augmentation limitée due à la baisse des prix de l'électricité par rapport à l'année précédente. Une nouvelle hausse est attendue au cours des prochains trimestres sur la base de la poursuite du déploiement du programme photovoltaïque.

## Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>	Autres joint ventures <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	76 384	110 865	5 669	2 696	53 863	249 476	3 219	642
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	-252	387	-185	-15	-260	-324	0	-4
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>76 132</b>	<b>111 252</b>	<b>5 484</b>	<b>2 681</b>	<b>53 603</b>	<b>249 152</b>	<b>3 219</b>	<b>638</b>

<sup>1</sup> La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %) et des autres joint ventures.

<sup>2</sup> La rubrique Charges relatives à la location consiste des Réductions de valeur sur créances et Loyer à payer sur locaux loués.

## 2. Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 241,8 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2023, soit une augmentation de 11,8% par rapport à la même période l'année précédente (216,2 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 23,9 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2023, ce qui représente une augmentation en glissement annuel de +19,4%, conforme à la croissance du portefeuille et à l'indexation des salaires. WDP parvient à maintenir une marge d'exploitation élevée, notamment 91,0 %.

## 3. Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)

Malgré le renforcement sensible de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit supplémentaires) et la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (de 2,1 % au 1 janvier 2022 à 4,0 % au 30 septembre 2023 pour l'Euribor 3 mois), le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'est amélioré, passant de -32,5 millions d'euros l'année précédente à -31,4 millions d'euros cette année. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat du

portefeuille), cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts à 6,5x (5,9x au 31 décembre 2022). Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -1,7 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le *Résultat financier*. Cette amélioration est le résultat de la gestion financière proactive de WDP, où la dette est entièrement couverte contre la hausse des taux d'intérêt et où les investissements ont été principalement financés par le renforcement des fonds propres en 2022.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 599,3 millions d'euros au 30 septembre 2023 contre 2 750,4 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Le coût d'intérêt moyen reste maîtrisé et stable à 1,9 % pour les 9M 2023.

#### 4. Quote-part dans le résultat EPRA des sociétés associées et joint ventures

Le résultat de 10,2 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2023 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena de 7,2 millions d'euros depuis le T2 2022, qui est comptabilisée dans les comptes IFRS selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 5. Impôts

Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude de l'époque concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.

Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour pouvoir appliquer le régime FBI et que WDP estime qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société continuera à déposer ses déclarations fiscales en tant que FBI. Début juillet 2023<sup>9</sup>, WDP Nederland a reçu sa cotisation à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2021 en tant que FBI. Cela a permis de confirmer que toutes les conditions liées au statut de FBI sont remplies pour 2021. Sur cette base, et compte tenu des faits et circonstances inchangés pour le moment, WDP estime que la société continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel. Aujourd'hui, WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024 et qu'il soit ensuite supprimé, étant donné que le gouvernement néerlandais a l'intention d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans l'immobilier du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

En conséquence, WDP a annulé la provision qui a été comptabilisée en 2021 et 2022 et qui était prévue pour 2023. Cela se traduit par un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action) pour 2023, dont 10 millions d'euros pour les neuf premiers mois et 1 million d'euros pour le dernier trimestre 2023. En outre, cela a entraîné un résultat du portefeuille de l'ordre de 50 millions d'euros (0,24 euro par action) via la reprise d'un impôt latent sur l'immobilier.

#### 6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au cours des neuf premiers mois de 2023 s'élève à 217,7 millions d'euros. Il représente une augmentation de 23,8 % par rapport au résultat de 175,9 millions d'euros en 2022. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 12,0 % à 1,06 euro, en ce compris l'augmentation de 10,5 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au

<sup>9</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023.

renforcement du capital en 2022 et au dividende optionnel en 2023. D'une part, cette progression du résultat EPRA est due à la forte croissance organique des loyers par le biais de l'indexation des loyers, ainsi qu'à la croissance par le biais de projets pré-loués. D'autre part, il convient de tenir compte de l'impact positif unique sur le résultat EPRA d'environ 10 millions d'euros (0,04 par action) lié à l'annulation des commissions sur le statut de FBI. Cette forte croissance des bénéficiaires est également soutenue par la couverture intégrale de la dette, ce qui permet de maintenir le coût de la dette stable malgré la forte hausse des taux d'intérêt Euribor.

#### 7. Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2023 atteint -145,8 millions d'euros, soit -0,71 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +218,9 millions d'euros, soit +1,18 euros par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-61,3 millions d'euros), Pays-Bas (-44,2 millions d'euros), France (-12,3 millions d'euros), Roumanie (-19,3 millions d'euros), Allemagne (-0,1 millions d'euros), Luxembourg (-0,3 millions d'euros) et Suède (-8,3 millions d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint -205,6 millions d'euros, soit une baisse de -3,1% en glissement annuel (<1 % ou -55,5 millions en T3 2023). Cela s'explique principalement par une hausse du rendement du portefeuille existant de +34 pb dans les taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +5 % pour les neuf premiers mois de 2023. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,3 %.

#### 8. Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe<sup>10</sup> s'élèvent à -16,8 millions d'euros, soit -0,08 euro par action pour les neuf premiers mois de 2023 (par rapport à 198,7 millions d'euros, soit 1,07 euro par action en 2022).

La variation de la juste valeur n'a aucun impact sur la trésorerie et est un élément non réalisé. Par conséquent, il est retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

#### 9. Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -6,4 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non

<sup>10</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.

réalisé, il est retiré du résultat d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

#### 10. Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2023 de 48,7 millions d'euros (par rapport à 588,7 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 48,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 217,7 millions d'euros est principalement due à la diminution de valeur du portefeuille et à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

## 2. Commentaires sur le bilan au 30 septembre 2023

---

### 1. Portefeuille immobilier<sup>11</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>12</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 30 septembre 2023 6 549,4 millions d'euros contre 6 492,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>13</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 6 721,1 millions d'euros contre 6 656,0 millions d'euros fin 2022.

Cette valeur de 6 721,1 millions d'euros inclut 6 179,7 millions d'euros d'immeubles réceptionnés (standing portfolio).<sup>14</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 183,5 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 186,1 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2023 à une juste valeur de 171,7 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,0%<sup>15</sup>. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,3 %. La différence entre le loyer contractuel actuel et la valeur locative de marché est de 8 %.

Il reste jusqu'à présent suffisamment d'intérêt et de capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier logistique en raison de ses solides fondamentaux à long terme. Cependant, depuis le second semestre 2022, le marché entraîne une période de recalibrage au cours de laquelle un nouvel équilibre est recherché en termes de rendement en fonction de l'augmentation du coût du capital ; ce processus va de pair avec l'évolution et les attentes concernant le cycle des taux d'intérêt. WDP s'attend actuellement à ce que le marché se rééquilibre d'ici la fin de l'année 2023.

---

<sup>11</sup> Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDPort of Ghent Big Box (50 %) et au Luxembourg (55 %) qui est indiquée.

<sup>12</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

<sup>13</sup> Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

<sup>14</sup> Y compris un droit d'utilisation de 79 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

<sup>15</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement la taxe de transfert).

## Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	99	111	7	2	5	70	294
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 350 384	2 824 366	192 500	60 590	70 682	1 576 947	7 075 469
Terrains (en m <sup>2</sup> )	4 642 396	4 909 551	467 237	105 776	116 797	6 974 123	17 215 880
Juste valeur (en millions d'euros)	2 226	2 829	167	79	95	1 153	6 549
% de la juste valeur totale	34%	43%	3%	1%	1%	18%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-2,8%	-3,6%	-7,4%	-0,1%	0,6%	-2,0%	-3,1%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	2,1%	0,3%	1,8%	0,0%	1,9%	2,0%	1,2%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,7	5,4	3,1	5,5	6,3	6,4	5,4
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	5,3%	6,0%	5,1%	4,6%	5,4%	7,7%	6,0%
Effet de vacance	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,6%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	4,8%	5,0%	4,6%	4,1%	4,7%	7,2%	5,3%

1 Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

2 Panneaux solaires non compris.

3 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des immeubles disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

## 2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 19,6 euros au 30 septembre 2023. Soit une baisse de -1,1 euro (-5,2 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,7 euros au 31 décembre 2022 sous l'effet du résultat EPRA généré (+1,06 euro), du paiement du dividende (-1,00 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (-1,07 euro) et autres (-0,06 euro). L'IFRS NAV par action<sup>16</sup> s'élève à 20,2 euros au 30 septembre 2023 contre 20,9 euros à la date du 31 décembre 2022.

<sup>16</sup> L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la législation SIR.

### 3. Gestion des ressources financières

#### LOAN-TO-VALUE

**38,1 %**



100 %  
BESOINS DE  
FINANCEMENT  
COUVERTS

- ☑ Refinancement à 100 % jusque fin 2025 au moins
- ☑ 100 % committed CAPEX 2023-24
- ☑ 100 % de papier commercial

#### TAUX D'ENDETTEMENT

**7,2x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**6,5x**  
Interest Coverage Ratio

#### LIQUIDITÉ

**~ 1,5 milliards d'euros**  
Facilités de crédit  
non utilisées

**1,9 %**  
Coût des dettes

#### DURÉE DE L'ENCOURS DE DETTES

**5,3 ans**  
Durée des dettes

**107 %**  
Hedge  
ratio

**5,9 ans**  
Durée des  
couvertures

#### FINANCEMENT VERT

**1,9 milliard d'euros**

**71 %**  
Encours des dettes



#### CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

**Baa1**  
Moody's

**BBB+**  
Fitch

## 1. Position financière

---

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 599,3 millions d'euros au 30 septembre 2023 contre 2 401,9 millions d'euros à la fin de 2022. Les dettes financières à court terme de 300,4 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (137,8 millions d'euros), les straight loans à court terme (16,7 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (146,0 millions d'euros).

Le total du bilan évolue de 7 053,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 7 105,9 millions d'euros au 30 septembre 2023. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille<sup>17</sup>, atteint 38,1 % au 30 septembre 2023 par rapport à 35,4 % au 31 décembre 2022 et est stable en glissement trimestriel.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 septembre 2023 est de 5,3 ans<sup>18</sup>, par rapport à 5,6 ans à la fin de 2022.

Le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à environ 1,5 milliard d'euros<sup>19</sup>. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours (306 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (50 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance au cours des 24 mois à venir (590 millions d'euros), y compris une marge de manœuvre pour répondre aux opportunités du marché. Cela exclut les bénéfices non distribués et le dividende optionnel (161 millions d'euros attendu en 2023) et le refinancement des crédits.

Le coût moyen de l'endettement s'élève à 1,9 % pour les neuf premiers mois de 2023. Le ratio de couverture des intérêts<sup>20</sup> est à 6,5x pour la même période, contre 5,9x pour la totalité de l'exercice 2022. Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 107 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 5,9 ans. Ce ratio est temporairement supérieur à 100 % en raison du tirage d'un emprunt à taux fixe au début de 2023 (comme prévu) qui a temporairement permis de rembourser des emprunts (plus coûteux) à taux variable. Étant donné que la dette destinée à financer les projets en cours de construction sera contractée au cours des prochains trimestres, ce ratio devrait s'approcher de 100 % au cours de cette période.

## 2. Stratégie de financement

---

### 1. Fitch confirme BBB+ Long-Term Issuer Rating avec Stable Outlook

En août 2023, Fitch a confirmé la Long-Term Issuer Rating de WDP à BBB+ avec Stable Outlook. La notation est étayée par un portefeuille moderne avec des augmentations de loyer indexées sur l'IPC et des caractéristiques écologiques. La note reflète également la politique financière solide de WDP et sa flexibilité financière continue pour financer les développements et les acquisitions.

---

<sup>17</sup> Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint ventures inclus.

<sup>18</sup> Y compris les dettes à court terme qui sont essentiellement composées du programme de papier commercial, entièrement couvert par des facilités de back-up.

<sup>19</sup> À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

<sup>20</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins les intérêts et dividendes perçus moins les redevances de location-financement et similaires.

2. Augmentation de capital par apport en nature pour 4,6 millions d'euros<sup>21</sup>

Le 20 septembre 2023, la transaction de sale and lease back du site multimodal à Anvers (Wijnegem) a été finalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 199 426 actions nouvelles de WDP. Le prix d'émission a été fixé à 23,10 euros (arrondi) et a entraîné un renforcement des fonds propres de 4,6 millions d'euros.

---

<sup>21</sup> Voir 1.1.1 Performance - Activités opérationnelles - Acquisitions et désinvestissements.

## 4. Perspectives

### 1. Perspectives 2023

---

WDP confirme le résultat EPRA par action prévu pour 2023 de 1,40 euro, soit une augmentation de +12 % en glissement annuel. Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2023 (payable en 2024) de 1,12 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable et d'un ratio de distribution faible de 80 %.

#### *Hypothèses sous-jacentes*

- Croissance du portefeuille en 2022-23, principalement due aux nouveaux projets pré-loués.
- Une croissance organique de plus de 5 % sur la base des clauses d'indexation des contrats de bail.
- Un taux d'occupation moyen minimum de 98 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- En raison de la cotisation à l'impôt des sociétés reçue en tant que FBI pour 2021, WDP s'attend aujourd'hui à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022 à 2024 et expira par la suite. La provision qui a été comptabilisée en 2021 et 2022 et qui était prévue pour 2023 a été annulée. Cela se traduit par un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action) pour 2023. Pour 2025, dans le cadre des ambitions du plan de croissance 2022-25, il sera tenu compte des plans du gouvernement néerlandais d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans des biens immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait rester sous les 40 % et un coût moyen de l'endettement avoisinant les 2 %.

### 2. Plan de croissance 2022-25

---

Ce plan quadriennal vise une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de + 8 % pour atteindre 1,50 euro en 2025.<sup>22</sup> Le dividende par action devrait évoluer en phase avec la tendance pour atteindre 1,20 euro en 2025. En 2022, on a pu enregistrer une forte progression de 13 % dans le résultat EPRA par action pour atteindre 1,25 euro. Pour l'exercice 2023, WDP prévoit de réaliser une hausse de 12 % du résultat EPRA à 1,40 euro par action, toutefois y compris l'impact positif unique suite à l'évolution du statut de FBI (0,05 euro par action).

WDP reste concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme dans son plan de croissance et reste alerte et vigilante pour l'atteindre. Grâce aux fondamentaux sur lesquels la société peut s'appuyer, en particulier l'accent mis sur la rentabilité des nouveaux projets et des acquisitions sélectives, soutenue par une dynamique de marché saine, la croissance organique (principalement par l'indexation des loyers) et le

---

<sup>22</sup> Pour 2025, dans le cadre des ambitions du plan de croissance 2022-25, il sera tenu compte des plans du gouvernement néerlandais d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans des biens immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

déploiement accéléré de WDP ENERGY, tout en maintenant une position financière solide, WDP se sent renforcé d'atteindre son objectif de résultat EPRA de 1,50 euro d'ici à 2025.

Le secteur de l'immobilier logistique reste fondamentalement sain étant donné le rôle crucial de la logistique dans l'économie pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne d'approvisionnement), malgré un recul conjoncturel de la demande et une stratégie d'investissement prudente chez le client en raison des faibles perspectives macroéconomiques. Malgré cela, la pression à la hausse sur les loyers du marché reste soutenue par la disponibilité limitée (vacance du marché < 5 % dans toutes les régions où WDP opère) et la rareté des terrains nouveaux.

L'expansion accélérée de WDP ENERGY répond au rôle important de nos activités dans l'électrification de la chaîne d'approvisionnement. Par conséquent, WDP vise à investir 150 millions d'euros en 2023-24 avec un TRI attendu de 8 %.

WDP peut ainsi compter sur un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation de ses contrats de bail, combinées à la hausse des loyers du marché. WDP prévoit donc en 2023 un impact positif sur les loyers de + 5 % grâce à l'indexation des contrats. En outre, le coût de la dette est entièrement couvert pour une durée moyenne de 5,9 ans.

Concernant l'augmentation des prix de la construction et l'allongement des délais de livraison des projets neufs, WDP constate depuis le quatrième trimestre de 2022 une stabilisation de haut niveau pour les deux et d'autres signes de pression à la baisse sur les prix au cours des prochains trimestres. WDP demande des loyers plus élevés pour les nouveaux projets, mais l'obtention des rendements visés reste un défi pour chaque projet. En ce qui concerne les projets identifiés au cours des neuf premiers mois de 2023 (185 millions d'euros), WDP a été en mesure d'aligner les investissements avec les exigences de rentabilité accrues en fonction des paramètres économiques modifiés tels que l'augmentation du coût du capital. Ce faisant, WDP espère générer un rendement brut initial d'environ 7 %. Pour les investissements dans l'énergie (30 millions d'euros), WDP suppose un TRI de 8 %.

Ces perspectives reposent sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte d'un environnement macroéconomique volatil.



## 5. Agenda financier

26 janvier 2024	Publication des résultats annuels 2023
25 mars 2024	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2023
19 avril 2024	Publication des résultats du T1 2024
24 avril 2024	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2023
25 avril 2024	Date ex-dividende 2023
26 avril 2024	Date d'enregistrement du dividende 2023
26 juillet 2024	Publication des résultats semestriels 2024 et publication du rapport semestriel
18 octobre 2024	Publication des résultats du T3 2024
31 janvier 2025	Publication des résultats 2024

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le [site web](#) de WDP.

## 6. Aperçu financier

### Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	9M 2023	9M 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Revenus locatifs moins les coûts liés à la location</b>	248 993	216 415	32 577	15,1%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	159	0	159	n.r.
Produits de l'énergie solaire	19 223	18 323	900	4,9%
Autres produits/charges opérationnels	-2 728	1 449	-4 177	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>265 647</b>	<b>236 188</b>	<b>29 460</b>	<b>12,5%</b>
Charges immobilières	-10 572	-8 576	-1 996	23,3%
Frais généraux de la société	-13 324	-11 444	-1 880	16,4%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>241 751</b>	<b>216 167</b>	<b>25 584</b>	<b>11,8%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-31 436	-32 486	1 050	-3,2%
Impôts sur le résultat EPRA	5 367	-8 874	14 241	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-2 270	0	-2 270	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	10 245	6 470	3 775	n.r.
Intérêts minoritaires	-5 957	-5 361	-596	11,1%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>217 700</b>	<b>175 915</b>	<b>41 784</b>	<b>23,8%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-190 664	250 877	-441 541	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-1 642	386	-2 028	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	57 407	-52 459	109 867	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-14 303	25 349	-39 651	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-149 201</b>	<b>224 153</b>	<b>-373 354</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	3 397	-5 271	8 669	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-145 804</b>	<b>218 882</b>	<b>-364 686</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-16 341	195 319	-211 660	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-438	3 392	-3 830	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-16 779</b>	<b>198 711</b>	<b>-211 660</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-16 779</b>	<b>198 711</b>	<b>-215 490</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-6 471	-4 922	-1 550	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-86	8	-94	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-6 557</b>	<b>-4 913</b>	<b>-1 643</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	172	58	114	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-6 385</b>	<b>-4 856</b>	<b>-1 529</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>51 120</b>	<b>599 227</b>	<b>-548 107</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-2 387	-10 574	8 187	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>48 733</b>	<b>588 653</b>	<b>-539 920</b>	<b>n.r.</b>



## Ratios clés

(en euros par action)	9M 2023	9M 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,06	0,95	0,11	12,0%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,71	1,18	-1,89	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,08	1,07	-1,15	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,03	-0,03	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,24	3,16	-2,93	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,05	0,93	0,12	12,8%
Nombre moyen pondéré d'actions	205 550 773	186 008 397	19 542 376	10,5%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	207 317 492	188 956 540	18 360 952	9,7%

1 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

2 Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

## Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q3 2023	Q3 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	85 756	74 832	10 924	14,6%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	55	0	55	n.r.
Produits de l'énergie solaire	6 876	6 638	239	3,6%
Autres produits/charges opérationnels	-376	925	-1 301	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>92 312</b>	<b>82 395</b>	<b>9 917</b>	<b>12,0%</b>
Charges immobilières	-3 290	-2 571	-719	28,0%
Frais généraux de la société	-4 994	-4 430	-564	12,7%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>84 028</b>	<b>75 394</b>	<b>8 634</b>	<b>11,5%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 947	-11 715	769	-6,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-1 170	-3 559	2 389	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-380	0	-380	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 754	3 092	661	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 984	-1 898	-86	n.r.
<b>Résultat EPRA</b>	<b>73 300</b>	<b>61 314</b>	<b>11 987</b>	<b>19,6%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-53 490	3 480	-56 970	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-137	441	-578	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-1 144	-1 199	55	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1 955	5 985	-7 940	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-56 727</b>	<b>8 706</b>	<b>-65 433</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	524	-697	1 222	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-56 202</b>	<b>8 009</b>	<b>-64 211</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	4 014	65 272	-61 258	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	4	-33	37	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>4 018</b>	<b>65 238</b>	<b>-61 221</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>4 018</b>	<b>65 238</b>	<b>-61 221</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 938	-1 671	-267	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-25	7	-32	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-1 963</b>	<b>-1 664</b>	<b>-298</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	30	19	10	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-1 933</b>	<b>-1 645</b>	<b>-288</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>20 613</b>	<b>135 492</b>	<b>-114 880</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-1 430	-2 576	1 147	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>19 183</b>	<b>132 916</b>	<b>-113 733</b>	<b>n.r.</b>



## Ratios clés

(en euros par action)

	Q3 2023	Q3 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,35	0,33	0,03	7,9%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,27	0,04	-0,31	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	0,02	0,35	-0,33	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,09	0,71	-0,62	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,35	0,32	0,03	9,0%
Nombre moyen pondéré d'actions	207 139 743	186 974 967	20 164 776	10,8%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	207 317 492	188 956 540	18 360 952	9,7%

1 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

2 Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

## Bilan consolidé (analytique)

(en euros x 1 000)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 024	860	164	n.r.
Immeubles de placement	6 391 878	6 351 916	39 962	0,6%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	167 763	166 351	1 412	0,8%
Actifs financiers non courants	171 597	169 308	2 289	1,4%
Créances commerciales et autres actifs non courants	2 752	5 098	-2 346	-46,0%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	293 741	296 973	-3 232	-1,1%
<b>Actifs non courants</b>	<b>7 028 755</b>	<b>6 990 506</b>	<b>38 249</b>	<b>0,5%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	8 624	-8 624	n.r.
Créances commerciales	20 506	14 814	5 692	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	33 828	22 657	11 171	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 848	8 040	1 808	n.r.
Comptes de régularisation	12 970	9 206	3 764	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>77 152</b>	<b>63 342</b>	<b>13 811</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 105 908</b>	<b>7 053 848</b>	<b>52 060</b>	<b>0,7%</b>

(en euros x 1 000)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	218 444	215 006	3 438	1,6%
Primes d'émission	1 737 790	1 660 132	77 658	4,7%
Réserves	2 185 600	2 046 525	139 075	6,8%
Résultat net de l'exercice	48 733	351 711	-302 979	-86,1%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 273 375</b>	<b>-82 808</b>	<b>-1,9%</b>
Intérêts minoritaires	76 534	74 576	1 957	2,6%
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 267 100</b>	<b>4 347 951</b>	<b>-80 851</b>	<b>-1,9%</b>
Dettes financières non courants	2 298 899	2 221 997	76 902	3,5%
Autres passifs financiers non courants	111 080	165 205	-54 125	-32,8%
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 409 979</b>	<b>2 387 202</b>	<b>22 777</b>	<b>1,0%</b>
Dettes financières courantes	300 423	179 904	120 519	67,0%
Autres passifs courants	128 405	138 790	-10 385	-7,5%
<b>Passifs courants</b>	<b>428 828</b>	<b>318 694</b>	<b>110 134</b>	<b>34,6%</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 838 807</b>	<b>2 705 896</b>	<b>132 911</b>	<b>4,9%</b>
<b>Total du passif</b>	<b>7 105 908</b>	<b>7 053 848</b>	<b>52 060</b>	<b>0,7%</b>

## Ratios clés

(en euros per action)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,2	20,9	-0,7	-3,5%
EPRA NTA♦	19,6	20,7	-1,1	-5,2%
Cours de l'action	23,4	26,7	-3,3	-12,2%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	19,4%	28,9%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	6 721,1	6 656,0	65,1	1,0%
Loan-to-value♦	38,1%	35,4%	2,7%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> ♦	40,2%	37,6%	2,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,2x	7,1x	0,1x	n.r.

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1 Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg et 50 % pour WDP Port of Ghent Big Box).

2 Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

## Compte de résultat (IFRS)

en euros (x 1 000)

	9M 2023	FY 2022	9M 2022
Revenus locatifs	249 476	293 250	216 813
Charges relatives à la location	-324	-310	-398
<b>Résultat locatif net</b>	<b>249 152</b>	<b>292 940</b>	<b>216 415</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	33 534	37 403	31 172
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-38 291	-41 575	-36 201
Autres recettes et dépenses relatives à la location	21 253	30 856	24 802
<b>Résultat immobilier</b>	<b>265 647</b>	<b>319 624</b>	<b>236 188</b>
Frais techniques	-6 211	-6 600	-4 825
Frais commerciaux	-1 346	-1 567	-1 100
Frais de gestion immobilière	-3 015	-3 480	-2 652
<b>Charges immobilières</b>	<b>-10 572</b>	<b>-11 647</b>	<b>-8 576</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>255 075</b>	<b>307 977</b>	<b>227 611</b>
Frais généraux de la société	-13 324	-16 136	-11 444
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-6 471	-7 255	-4 922
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>235 280</b>	<b>284 586</b>	<b>211 245</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1 642	519	386
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-190 664	-157 754	250 877
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>42 974</b>	<b>127 351</b>	<b>462 509</b>
Revenus financiers	830	437	302
Charges d'intérêts nettes	-30 101	-42 042	-31 457
Autres charges financières	-2 165	-1 844	-1 332
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-16 341	220 091	195 319
<b>Résultat financier</b>	<b>-47 777</b>	<b>176 642</b>	<b>162 833</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4 581	38 645	35 219
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-9 384</b>	<b>342 638</b>	<b>660 561</b>
<b>Impôts</b>	<b>60 504</b>	<b>20 815</b>	<b>-61 334</b>
<b>Résultat net</b>	<b>51 120</b>	<b>363 453</b>	<b>599 227</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	2 387	11 742	10 574
Part du Groupe	48 733	351 711	588 653
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>205 550 773</b>	<b>189 421 171</b>	<b>186 008 397</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>0,24</b>	<b>1,86</b>	<b>3,16</b>
<b>Résultat net dilué par action (en euros)</b>	<b>0,24</b>	<b>1,86</b>	<b>3,16</b>

## Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)

30.09.2023 31.12.2022 30.09.2022

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Actifs non courants</b>	<b>7 028 755</b>	<b>6 990 506</b>	<b>7 228 891</b>
Immobilisations incorporelles	1 024	860	760
Immeubles de placement	6 391 878	6 351 916	6 593 586
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	167 763	166 351	187 611
Actifs financiers non courants	171 597	169 308	158 663
Créances commerciales et autres actifs non courants	2 752	5 098	5 352
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	293 741	296 973	282 920
<b>Actifs courants</b>	<b>77 152</b>	<b>63 342</b>	<b>166 508</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	8 624	10
Créances commerciales	20 506	14 814	13 597
Créances fiscales et autres actifs courants	33 828	22 657	135 464
Trésorerie et régularisation actif	9 848	8 040	7 736
Comptes de régularisation	12 970	9 206	9 700
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 105 908</b>	<b>7 053 848</b>	<b>7 395 399</b>

(en euros x 1 000)

30.09.2023 31.12.2022 30.09.2022

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 267 100</b>	<b>4 347 951</b>	<b>4 273 669</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 199 486</b>
Capital	218 444	215 006	201 050
Primes d'émission	1 737 790	1 660 132	1 324 592
Réserves	2 185 600	2 046 525	2 085 191
Résultat net de l'exercice	48 733	351 711	588 653
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>76 534</b>	<b>74 576</b>	<b>74 182</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 838 807</b>	<b>2 705 896</b>	<b>3 121 730</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>2 409 979</b>	<b>2 387 202</b>	<b>2 640 487</b>
Provisions	160	160	160
Dettes financières non courantes	2 298 899	2 221 997	2 388 448
Autres passifs financiers non courants	56 689	52 359	50 112
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	6 539	5 143	5 221
Passifs d'impôts différés	47 693	107 544	196 545
<b>II. Passifs courants</b>	<b>428 828</b>	<b>318 694</b>	<b>481 243</b>
Dettes financières courantes	300 423	179 904	361 997
Autres passifs financiers courants	189	183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	72 442	88 572	79 818
Autres passifs courants	7 486	9 158	7 546
Comptes de régularisation	48 288	40 877	31 699
<b>Total passif</b>	<b>7 105 908</b>	<b>7 053 848</b>	<b>7 395 399</b>

## Aperçu du flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)

9M 2023

9M 2022

<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture</b>	<b>8 040</b>	<b>9 230</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>	<b>212 522</b>	<b>282 378</b>
Résultat net	51 120	599 227
Impôts <sup>1</sup>	-60 504	61 334
Charges d'intérêts nettes	30 101	31 457
Revenus financiers	-830	-302
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	1 642	-386
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés</b>	<b>21 529</b>	<b>691 328</b>
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	16 341	-195 319
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	190 664	-250 877
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	7 818	6 142
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	4 581	-35 219
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-9 599	-15 414
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>209 805</b>	<b>-490 687</b>
<b>Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement</b>	<b>-18 811</b>	<b>81 737</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>	<b>-253 530</b>	<b>-590 864</b>
<b>Investissements</b>	<b>-247 240</b>	<b>-361 939</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-230 105	-326 488
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	0	-25 433
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-17 135	-10 019
<b>Ventes</b>	<b>8 232</b>	<b>7 405</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement	8 232	7 405
<b>Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %</b>	<b>-14 522</b>	<b>-236 330</b>
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-20 630	-237 550
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	6 108	1 219
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>	<b>42 815</b>	<b>306 992</b>
<b>Contractions d'emprunts</b>	<b>762 524</b>	<b>1 215 121</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>-566 122</b>	<b>-716 223</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>	<b>-127 346</b>	<b>-163 620</b>
<b>Augmentation de capital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Intérêts payés</b>	<b>-27 799</b>	<b>-29 734</b>
<b>Dividendes reçus</b>	<b>1 558</b>	<b>1 447</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>1 808</b>	<b>-1 494</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>	<b>9 848</b>	<b>7 736</b>

<sup>1</sup> Y compris les impôts différés sur la portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur bénéfice

<sup>2</sup> Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2023 un dividende optionnel, où 54% des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

## 7. Annexes

### 1. EPRA Performance measures

#### Résultat EPRA

Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles. Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.

en euros (x 1 000)

9M 2023

9M 2022

	9M 2023	9M 2022
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>48 733</b>	<b>588 653</b>
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	197 135	-245 956
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	190 664	-250 877
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	6 471	4 922
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	1 642	-386
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	16 779	-198 711
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	-57 407	52 459
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	14 388	-25 357
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	-3 570	5 213
<b>Résultat EPRA</b>	<b>217 700</b>	<b>175 915</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	205 550 773	186 008 397
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>1,06</b>	<b>0,95</b>

## Indicateurs EPRA NAV

Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs. Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes:

- EPRA NRV: l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.
- EPRA NTA: il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV: l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

en euros (x 1 000)

	30.09.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>
IFRS NAV/action (en euros)	20,2	20,2	20,2	20,9	20,9	20,9
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>	<b>4 273 375</b>
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	45 251	45 251		114 066	114 066	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-163 632	-163 632		-162 196	-162 196	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 024			-860	
<b>Sous-total</b>	<b>4 072 186</b>	<b>4 071 162</b>	<b>4 190 567</b>	<b>4 225 245</b>	<b>4 224 384</b>	<b>4 273 375</b>
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			178 453			180 983
(XI) Droits de mutation	392 522			389 740		
<b>NAV</b>	<b>4 464 708</b>	<b>4 071 162</b>	<b>4 369 019</b>	<b>4 614 985</b>	<b>4 224 384</b>	<b>4 454 358</b>
Nombre d'actions	207 317 492	207 317 492	207 317 492	203 980 363	203 980 363	203 980 363
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>21,5</b>	<b>19,6</b>	<b>21,1</b>	<b>22,6</b>	<b>20,7</b>	<b>21,8</b>

## Ratio de coûts EPRA

Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Il s'agit d'un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière.

en euros (x 1 000)		9M 2023	FY 2022
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-28 290	-32 837
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-802	-882
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 592	-4 172
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0
	I-5. Frais immobilières	-10 572	-11 705
	I-6. Frais généraux de la société	-13 324	-16 078
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	1 033	1 227
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-413	-499
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	227	283
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 780	2 231
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A -25 662</b>	<b>-29 595</b>
IX.	Frais directs de vacance	547	1 055
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>B -25 115</b>	<b>-28 540</b>
X.	Revenus locatifs (IFRS)	249 317	293 250
	Moins coût net des concessions	-1 679	-1 952
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	3 862	3 857
	Moins coût net des concessions	-183	-200
	<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C 251 316</b>	<b>294 955</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>	<b>A/C 10,2%</b>	<b>10,0%</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C 10,0%</b>	<b>9,7%</b>

## EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

L'EPRA NIY concerne le revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés). Il s'agit d'une mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.

L'EPRA TOPPED-UP NIY est un indicateur qui ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers). Cet indicateur fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.

en euros (x 1 000)		30.09.2023	31.12.2022
Immeubles de placement - pleine propriété		6 391 878	6 351 916
Immeubles de placement - participation joint ventures		156 877	131 286
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-507 262	-624 019
Portefeuille immobilier achevé		6 041 493	5 859 182
Provision pour frais d'acquisition estimés		368 496	357 455
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>6 409 989</b>	<b>6 216 637</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		356 075	329 045
Coûts immobiliers		-18 120	-15 246
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>337 955</b>	<b>313 799</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>337 955</b>	<b>313 799</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,0%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,0%</b>

## EPRA LTV

Un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier. L'EPRA LTV est obtenu en divisant la dette par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier et de la juste valeur des panneaux solaires.

en euros (x 1 000)	30.09.2023 Consolidation proportionnelle					31.12.2022 Consolidation proportionnelle				
	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné
Y compris :										
Emprunts auprès d'institutions financières	1 654 444	67 256		-93 745	1 627 955	1 426 195	50 435		-88 068	1 388 562
Commercial paper	137 750				137 750	168 850				168 850
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0
Obligations	807 128				807 128	806 855				806 855
Dérivés sur devises étrangères	-3 604				-3 604	-2 585				-2 585
Passifs (commerciales) nets	64 923	2 428		-749	66 602	91 975	2 850		-2 120	92 705
Biens immobiliers à usage propre (dette)	0				0	0				0
Comptes courants (caractéristiques des fonds propres)	0				0	0				0
Hors:										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-9 848	-1 364		496	-10 716	-8 040	-384		516	-7 908
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-94 646				-94 646	-87 847				-87 847
<b>Dette nette</b>	<b>A 2 556 147</b>	<b>68 320</b>	<b>0</b>	<b>-93 998</b>	<b>2 530 469</b>	<b>2 395 403</b>	<b>52 901</b>	<b>0</b>	<b>-89 672</b>	<b>2 358 633</b>
Y compris :										
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	6 148 399	137 998		-165 299	6 121 099	6 010 767	102 799		-156 855	5 956 711
Immeubles en vue de la vente	0	608			608	8 624	314			8 938
Projet de développement	180 208	3 296		-7 593	175 912	279 994	17 579		-9 350	288 222
Immobilisations incorporelles	1 024	3 145		-1	4 169	860	3 082		-2	3 940
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	4 279				4 279	4 199				4 199
Panneaux solaires	160 697	11 051		-3 450	168 298	160 636	3 269		-3 450	160 455
<b>Portefeuille total</b>	<b>B 6 494 609</b>	<b>156 098</b>	<b>0</b>	<b>-176 343</b>	<b>6 474 364</b>	<b>6 465 081</b>	<b>127 042</b>	<b>0</b>	<b>-169 658</b>	<b>6 422 465</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B 39,4%</b>				<b>39,1%</b>	<b>37,1%</b>				<b>36,7%</b>

## 2. Alternative Performance Measures

### Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Il s'agit des plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures, les intérêts minoritaires exclus.

en euros (x 1 000)	9M 2023	9M 2022
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-190 664	250 877
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-1 642	386
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	57 407	-52 459
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-14 303	25 349
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-149 201</b>	<b>224 153</b>
Intérêts minoritaires	3 397	-5 271
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-145 804</b>	<b>218 882</b>

### Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

La croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

en euros (x 1 000)	9M 2023	9M 2022	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>216 637</b>	<b>204 331</b>	<b>6,0%</b>
Projets	26 642	11 281	n.r.
Achats	9 850	3 415	n.r.
Ventes	208	703	n.r.
<b>Total</b>	<b>253 337</b>	<b>219 731</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-3 862	-2 917	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>249 476</b>	<b>216 813</b>	<b>n.r.</b>

## Coût moyen de l'endettement

Il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et des instruments de couverture de la période.

en euros (x 1 000)	9M 2023	FY 2022
Résultat financier (IFRS)	-47 777	176 642
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	16 341	-220 091
Intérêts intercalaires activés	-5 374	-5 754
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	2 335	2 780
Autres charges financières et revenus	-793	-1 437
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-1 162	-339
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A -36 431</b>	<b>-42 758</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 516 068	2 475 410
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	50 651	40 979
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B 2 566 719</b>	<b>2 105 685</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B 1,9%</b>	<b>2,0%</b>

## Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)

Il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

en euros (x 1 000)	9M 2023	9M 2022
Résultat financier	-47 777	162 833
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	16 341	-195 319
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>	<b>-31 436</b>	<b>-32 486</b>

## Marge opérationnelle

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. La marge opérationnelle est une mesure de la rentabilité qui peut indiquer dans quelle mesure l'entreprise gère ses opérations immobilières d'exploitation.

en euros (x 1 000)	9M 2023	9M 2022
Résultat immobilier (IFRS)	265 647	236 188
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	241 751	216 167
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>91,0%</b>	<b>91,5%</b>

## Hedge ratio

Pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

en euros (x 1 000)		30.09.2023	31.12.2022
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 757 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		1 105 697	1 071 328
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>2 863 121</b>	<b>2 388 753</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 599 322	2 401 901
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		67 256	49 959
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>2 666 578</b>	<b>2 451 859</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>107,4%</b>	<b>97,4%</b>

## Taux d'endettement

en euros (x 1 000)	30.09.2023		31.12.2022	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	2 838 807	2 946 437	2 705 896	2 787 834
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	160	160	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	0	0	0	0
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	47 693	62 340	107 544	121 396
- II. Passifs courants A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	48 288	48 811	40 877	41 493
<b>Total endettement</b>	<b>A 2 742 666</b>	<b>2 835 125</b>	<b>2 557 315</b>	<b>2 624 785</b>
Total de l'actif du bilan	7 105 908	7 213 538	7 053 848	7 135 786
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	163 632	163 632	162 196	162 196
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B 6 942 276</b>	<b>7 049 906</b>	<b>6 891 651</b>	<b>6 973 590</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 39,5%</b>	<b>40,2%</b>	<b>37,1%</b>	<b>37,6%</b>

## Loan-to-value

On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement ou de la participation dans les entreprises associées et co-entreprises.

en euros (x 1 000)		30.09.2023	31.12.2022
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 599 322	2 401 901
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-9 848	-8 040
<b>Dette nette financière</b>	<b>A</b>	<b>2 589 474</b>	<b>2 393 860</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 328 608	6 299 386
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		160 697	160 636
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		301 930	304 085
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>6 791 235</b>	<b>6 764 107</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>38,1%</b>	<b>35,4%</b>

## Net debt / EBITDA (adjusted)

La net debt / EBITDA (adjusted) est calculée sur la base des comptes proportionnels (les co-entreprises de WDP sont reprises pour leur quote-part): au dénominateur l'EBITDA normalisé des douze derniers mois et ajusté pour refléter l'impact annualisé de la croissance externe; au numérateur les dettes financières nettes ajustées des projets en réalisation multiplié par loan-to-value du groupe (vue que ces projets ne contribuent pas encore aux revenus mais sont déjà (partiellement) financés au bilan). Pour les sociétés associées, seuls les dividendes sont pris en compte.

en euros (x 1 000)		30.09.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 599 322	2 401 901
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-9 848	-8 040
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2 589 474</b>	<b>2 393 860</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>308 812</b>	<b>284 586</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		8 613	7 255
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		3 693	1 918
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 556	3 375
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>324 674</b>	<b>297 134</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,0x</b>	<b>8,1x</b>

en euros (x 1 000)		30.09.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 666 578	2 451 859
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-11 212	-8 424
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>2 655 366</b>	<b>2 443 435</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-70 870	-106 501
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 653	-1 503
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>2 582 844</b>	<b>2 335 431</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>308 812</b>	<b>284 586</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		8 613	7 255
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>		5 696	3 259
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) <sup>1</sup>		3 556	3 375
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>326 677</b>	<b>298 474</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		33 671	29 235
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>360 348</b>	<b>327 709</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>7,2x</b>	<b>7,1x</b>

<sup>1</sup> Pour le calcul de cet APM, il est supposé que le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) est un proxy de l'EBITDA. TTM (trailing 12 months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

<sup>2</sup> Sur une base normalisée et en incluant l'impact annualisé de la croissance organique (telle que l'indexation) et de la croissance externe (en fonction des ventes réalisées, des acquisitions et des projets).



### Plus d'informations



WDP SA  
Blakebergen 15  
B-1861 Wolveterm

Joost Uwents  
CEO

Mickael Van den Hauwe  
CFO

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 7 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 300 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

WDP SA – BE-REIT (société immobilière réglementée publique sous le droit belge)

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (Registre des personnes morales de Bruxelles, section néerlandophone)

BEL20



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

## 8. Disclaimer

Warehouses De Pauw SA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15 à 1861 Wolveterm (Belgique), est une Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge, cotée sur Euronext.

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexactes. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités.

Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.