



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Information privilégiée

(concernant le point 4 du présent communiqué de presse)

Vendredi 26 janvier 2024



www.wdp.eu



Conférence de presse en ligne

Vendredi 26 janvier 2024
15 h CET

Résultats annuels de 2023

2023 | Forte croissance des bénéfiques et base solide pour l'avenir

- **Résultat EPRA par action** : 1,40 euro, +12% en glissement annuel (1,35 euro ou +8 % en glissement annuel hors FBI ponctuel).
- **Volume d'investissement** : 462 millions d'euros aux rendements plus élevés visés.
- **Ambition 2025 à portée** : résultat EPRA attendu pour 2024 de 1,47 euro par action – ambition de 1,50 euro pour 2025 à portée un an plus tôt et avec un bilan plus solide.
- **Nouveau plan de croissance ambitieux** : **#BLEND2027**.

#BLEND2027

Lancement du nouveau plan de croissance 2024-27

- **#BLEND2027** : WDP voit une nouvelle croissance rentable en combinant (« blend ») différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques).
- **Plan de croissance quadriennal 2024-27** : ambition d'un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027, ce qui représente une augmentation annuelle sous-jacente de +6 % (contre 1,35 euro en 2023).
- **Volume d'investissement attendu** : 1,5 milliard d'euros (soit 500 millions d'euros par an avec un impact en année pleine en 2027) pour l'ensemble de nos activités : développements, acquisitions, croissance interne, pérennisation et solutions énergétiques sur nos principaux marchés existants et poursuite du déploiement des activités en France et en Allemagne.
- **Plan de croissance entièrement financé** : bilan d'ouverture et position de liquidité solides.

« L'objectif de rentabilité pour 2025 étant en vue, le moment est venu d'ouvrir un nouveau chapitre dans notre croissance : #BLEND2027. Dans cet environnement difficile, la création de valeur reposera plus que jamais sur la combinaison harmonieuse de différents moteurs dans plusieurs régions. Ces deux dernières années, nous avons jeté les bases de ce projet avec #TeamWDP. Pour réaliser nos ambitions, nous pouvons en outre compter sur l'un des meilleurs bilans du secteur. Notre ADN, qui place l'esprit d'entreprise et l'orientation client au centre de nos préoccupations, fera la différence aujourd'hui encore. »

Joost Uwents – CEO de WDP

- **Forte croissance des bénéficiaires** : le résultat EPRA par action pour 2023 est de 1,40 euro (soit une augmentation de +12% en glissement annuel) ou +8 % en glissement annuel vers 1,35 euro (ajusté de l'impact positif unique de 0,05 euro par action, lié au statut de FBI).¹ Cette évolution est principalement dûe à la croissance organique de +6,0 % par le biais de l'indexation des contrats de bail et des projets pré-loués/acquisitions et soutenu par un coût stable de la dette, en dépit de la croissance du portefeuille et de la forte hausse des taux d'intérêt. Sur cette base, WDP suggère un dividende de 1,12 euro par action (soit aussi une augmentation de +12 % en glissement annuel).
- **Taux d'occupation élevé et dynamique de marché saine** : avec 98,5 % au 31 décembre 2023, le taux d'occupation reste très élevé (99,1 % au 31 décembre 2022), ce qui s'explique en partie par une dynamique toujours saine au niveau de la demande et dans un contexte de pression à la hausse sur les loyers du marché. En outre, environ 436 000 m² de nouveaux projets pré-loués ont été réceptionnés en 2023.
- **Portefeuille** : évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,3 % (soit une hausse de +26 pb en glissement annuel), après une dépréciation de seulement -0,5 % au T4 2023 (soit -34,1 millions d'euros). La variation de rendement appliquée par les évaluateurs immobiliers (2023 : +54 pb, dont +20 pb au T4 2023) a été partiellement compensée par une augmentation des valeurs locatives du marché estimées (2023 : +11 %, dont +6 % au T4 2023). Actuellement, le loyer contractuel est inférieur d'environ 13 % au loyer du marché.
- **Solidité financière indépendamment du climat de volatilité des taux** : conformément à l'ABB de novembre 2023, le loan-to-value s'est considérablement amélioré de 33,7 % au 31 décembre 2023 par rapport à 38,1 % au T3 2023 (35,4 % au 31 décembre 2022). Le net debt / EBITDA (adj.) reste historiquement solide à 6,4x (7,2x fin 2022). Le bilan reste robuste et liquide (~1,8 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées) avec des dettes entièrement couvertes.
- **Objectifs du plan de croissance 2022-25 à portée plus tôt que prévu** : avec 462 millions d'euros en 2023, le volume d'investissement annuel visé de 250 millions d'euros a été largement dépassé. Avec un rendement de 8,2 % pour les projets et les acquisitions et un TRI de 8 % pour les investissements dans le secteur de l'énergie, les rendements attendus ont été renforcés en fonction de l'augmentation du coût du capital. Avec un résultat EPRA attendu de 1,47 euro par action pour 2024, l'objectif visé de 1,50 euro pour 2025 est à portée un an plus tôt, ce qui inclut en outre un bilan sensiblement renforcé.
- **#BLEND2027, le nouveau plan de croissance** : avec ce plan quadriennal 2024-27, WDP entend poursuivre sa croissance des bénéficiaires en combinant différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques), tout en mettant l'accent sur la rentabilité et la réalisation performante. WDP vise en outre un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros (soit 500 millions d'euros par an avec un impact en année pleine en 2027)² pour l'ensemble de ses activités et dans plusieurs pays : développements, acquisitions, croissance interne et solutions énergétiques sur nos principaux marchés existants et poursuite du déploiement des activités en France et en Allemagne. Sur cette base, WDP vise pour 2027 un résultat EPRA de 1,70 euro par action, soit une augmentation annuelle

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

² Y compris le cost to come pour les projets en cours de développement et les acquisitions annoncées précédemment de 500 millions d'euros et hors réévaluations du portefeuille. Ce volume d'investissement comprend également les investissements pour l'entretien, la modernisation et la rénovation du portefeuille ainsi que les investissements en faveur du développement durable.

sous-jacente de +6 % (contre 1,35 euro en 2023). Sa solide position financière actuelle combinée aux bénéfices réservés et au dividende optionnel attendus lui garantit de disposer déjà de fonds suffisants pour financer ce plan.

- **Perspectives 2024** : résultat EPRA par action prévu pour 2024 de 1,47 euro, soit une augmentation de +5 % par rapport à 1,40 euro en 2023.

Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2024 (payable en 2025) de 1,18 euro brut par action, soit une hausse de +5 %, en tenant compte d'un ratio de distribution faible de 80 %.

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

1. Réalisations en 2023

1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,5 %

RENTED

CONTRATS DE BAIL

12 %
ARRIVANT À ÉCHÉANCE
EN 2023

- 99 % prolongés
- Confirmation de la confiance

10 %
ARRIVANT À ÉCHÉANCE
EN 2024

- 55 % prolongés

	FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
SUPERFICIE	436 000 m²	553 000 m²	~1 700 000 m² <small>superficie locative</small>
INVESTISSEMENTS	312 millions d'euros	402 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL	6,3 %	6,4 %	
	5,9 % en Europe occidentale	6,1 % en Europe occidentale	7,6 % en Roumanie
	8,0 % en Roumanie		
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL	13 ans	10 ans	

ACQUISITIONS

210 millions d'euros



1. Acquisitions et désinvestissements

1.1. Acquisitions

En 2023, un certain nombre d'acquisitions (tant des bâtiments que de nouveaux terrains) ont pu être identifiées pour un montant total d'environ 210 millions d'euros.³ 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 9,5 %.⁴

1.2. Acquisitions identifiées au cours du quatrième trimestre de 2023

France

Reims

WDP acquiert par le biais d'une transaction sale-and-lease-back un site dans la région de Reims composé d'un entrepôt loué à un prestataire de services logistiques pour la distribution de produits dangereux, d'un nouvel entrepôt cross-dock en cours de développement pour un détaillant alimentaire et d'un potentiel d'expansion supplémentaire de plus de 25 000 m².

Roumanie

Bucarest

Pôle logistique urbain à haut rendement - qui fait partie de la plus importante zone de vente en gros de Roumanie - d'une superficie de 100 000 m² sur une parcelle de 300 000 m². Ce pôle bénéficie d'un accès direct au périphérique existant et au nouveau périphérique de Bucarest, ce qui le rend idéal pour approvisionner efficacement les détaillants dans la capitale et dans le sud-est de la Roumanie.



Arad

Expansion du potentiel foncier avec une position foncière stratégique de 27 000 m².

³ Dont un montant de 173 millions d'euros reste à investir au 31 décembre 2023.

⁴ Hors réserve foncière.

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

Site		Locataire	Superficie louable (en m ²)
BE	Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	In commercialisation	9 132
BE	Wijnegem, Blikstraat	Power Solutions	3 734
FR	Reims	Fully let	56 216
FR	Reims	Fully let	25 452
RO	Bucharest	Multi-tenant	100 000
RO	Mioveni	SFC Solutions Automotive Romania	20 034

Site			Surface totale (en m ²)
RO	Arad	land reserve	27 183
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	613 473

2. Projets finalisés au cours de 2023

WDP a pu réceptionner au cours de 2023 les projets pré-loués suivants, pour une superficie louable totale d'environ 436 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,3 %⁵, pour un investissement d'environ 312 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 13 ans.

Site		Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Courcelles	DHL	2Q23	2 885	8
BE	Gent	Sligro	2Q23	21 109	15
BE	Gent	Uselect	3Q23	11 590	9
BE	Liège	D.L. Trilogiport Belgium	4Q23	34 457	21
BE	Lokeren	stow Robotics	3Q23	23 839	2
BE				93 880	55
LU	Bettembourg	Multi-tenant	1Q23	25 000	13
LU				25 000	13
NL	Barendrecht	Ahold	2Q23	26 700	24
NL	Breda	Lidl	1Q23	31 000	22
NL	Heerlen	CEVA Logistics	4Q23	31 000	24
NL	Zwolle	wehkamp	2Q23	33 000	26
NL	Zwolle	Ahold	4Q23	21 000	31
NL	De Lier	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54
NL	Amsterdam	Dynalogic	1Q23	13 700	11
NL				239 400	191
RO	Slatina	Pirelli 3A	2Q23	25 000	15
RO	Buzau	Ursus Breweries	4Q23	5 216	6
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34 402	21
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12 864	11
RO				77 482	53
Total				435 762	312

⁵ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,9 % en Europe occidentale et 8,0 % en Roumanie.

3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 402 millions d'euros et d'une superficie louable de près de 553 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,4 %.⁶ Le rendement des nouveaux projets identifiés au cours de 2023 (150 millions d'euros) est de 7,1 %, conformément aux exigences de rendement accrues de WDP. Ce pipeline de développement est pré-loué à 71 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 10 ans. Le degré de pré-location pour ces projets en cours montre une baisse temporaire (T3 2023 : 90 %). Il ne s'agit pas d'une modification de la politique de WDP, qui vise essentiellement à louer le projet avant le démarrage du développement. Elle s'explique par un certain nombre de facteurs spécifiques, tels que l'expansion de sites ou de pôles existants, des projets assortis d'une obligation d'assainissement et de construction, en réponse à la demande de (plus) petites unités sur certains sites. WDP est convaincue de la réussite de sa commercialisation sur un marché caractérisé par la pénurie et la baisse de l'activité de développement.

1.4. Projets identifiés au cours du quatrième trimestre de 2023

Belgique

Grimbergen

Développement d'un brownfield à Grimbergen, transformant un site obsolète et pollué en un centre de distribution logistique durable à trois niveaux facilitant l'efficacité énergétique, l'infrastructure d'énergie verte et la sécurité d'approvisionnement. Le site est situé sur le canal maritime Bruxelles-Escaut, à proximité directe du terminal à conteneurs de Vilvorde. Ce redéveloppement porte sur une superficie totale de 53 500 m², soit un investissement d'environ 26 millions d'euros.⁷ La réception sera échelonnée jusqu'au premier trimestre 2026.



Pays-Bas

Schiphol Logistics Parc

Expansion du centre de distribution haut de gamme existant à l'ombre de l'aéroport de Schiphol avec un accès aisé à celui-ci. Cet emplacement de choix convient parfaitement aux entreprises des secteurs de l'aviation, de l'alimentation, de la mode ou de la haute technologie, entre autres. WDP réalise ici une superficie d'environ 23 000 m², avec livraison prévue dans le courant du premier trimestre 2026.



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

⁷ Sur la base de 50 % de l'investissement. WDP est en effet copropriétaire de ce site sur la base d'un partage 50-50.

1.5. Aperçu de tous les projets en cours d'exécution⁸

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
BE	Antwerp	Fully let	1Q26	14 893	18
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20 215	24
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6 913	5
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	30 000	29
BE	Lokeren	In commercialisation	2Q26	9 204	13
BE	Various*	WWRS + in commercialisation	2Q25	123 500	25
BE	Grimbergen	In commercialisation	1Q26	53 500	25
BE				258 225	140
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q24	14 779	10
FR				14 779	10
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	1Q24	15 000	10
LU				15 000	10
NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	3Q24	29 500	29
NL	Breda	Elka Pieterman/PHC/In commercialisation	2Q24	25 768	20
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16 000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18 000	25
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22 507	21
NL	Schiphol	Fully let	1Q25	10 400	14
NL				122 175	128
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6 242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6
RO	Slatina	Pirelli 3B+C	3Q24	48 335	36
RO	Timisoara	Ericsson	3Q24	33 455	32
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11 600	8
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14 656	8
RO				123 049	94
DE	Twist	In commercialisation	1Q25	19 500	20
DE				19 500	20
				552 728	402

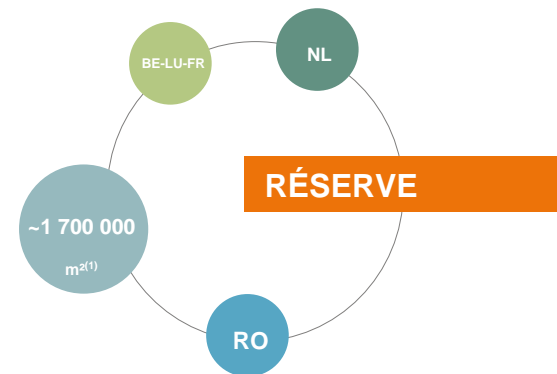
* Joint venture

dont au 31 décembre 2023
287 millions d'euros restent à investir.

⁸ 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 et 29 % pour Gosselin-WDP) et pour le site de Grimbergen dont WDP est copropriétaire sur la base d'un partage 50-50. La superficie louable est toujours présentée sur une base de 100 %.

4. Autres potentiels

WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 1,7 million de m² de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles l'entreprise opère.



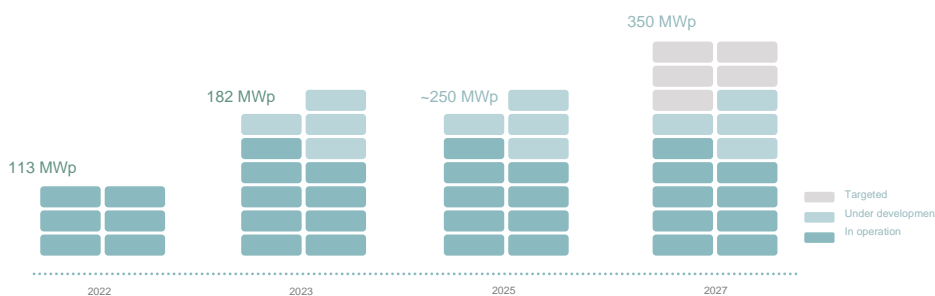
(1) Potentiel de surface bâtie

2. Investissements dans l'énergie

FUTURE LOGISTICS

1. Énergie solaire

À la fin de 2023, WDP dispose d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 182 MWp, une augmentation de 69 MWp. C'est conforme à l'ambition d'augmenter la capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques à 250 MWp à l'horizon 2025. Dans le contexte de son nouveau plan de croissance #BLEND2027, la capacité visée sera portée à 350 MWp d'ici 2027. Par conséquent, les revenus annuels attendus de l'énergie solaire peuvent atteindre 40 millions d'euros.⁹ Ces nouveaux investissements seront réalisés avec un TRI attendu de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~15 %. Leur contribution progressive au compte de résultat, en raison de la complexité accrue et du délai d'exécution de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) et la baisse des prix de l'énergie, doit être prise en compte. Au 31 décembre 2023, l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 65 millions d'euros.¹⁰



⁹ Y compris des recettes annuelles de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique livrés avant 2013, qui expireront progressivement au cours de la période 2028-32.

¹⁰ Dont un montant de 40 millions d'euros reste à investir.

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.](#)

Au cours de 2023, un projet pilote a été réalisé pour WDP à Zellik. Ce hub de mobilité verte pourvoit 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.

- Installation solaire : 1,5 MWp
- Batterie
- Chargeurs rapides pour camionnettes et camions : 10
- Points de recharge pour voitures particulières : 17










3. Climate Action Plan

FUTURE LOGISTICS

		Objectif	2021	2023
WDP Energy	WDP electricity procurement green ¹¹	100 % d'ici 2023	56 %	100 %
	Renewable energy capacity	250 MWp d'ici 2025	95 MWp	182 MWp
	Energy monitoring system ¹²	100 % d'ici 2025	73 %	85 %
	LED coverage ⁹	100 % d'ici 2030	40 %	69%
			2020 base year	2023
WDP Decarb+	Scope 1 & 2 corporate offices ¹³	Net zéro d'ici 2025	25 kgCO ₂ e/m ²	1 kgCO ₂ e/m ²
	Scope 1 & 2 car park	Net zéro d'ici 2030	1,150 kgCO ₂ e/ETP	3 964 kgCO ₂ e/ETP
	Scope 3 leased assets (downstream) ¹⁰	Net zéro d'ici 2040	17 kgCO ₂ e/m ²	On track
	Scope 3 capital goods (upstream)	Net zéro d'ici 2050	270 kgCO ₂ e/m ²	On track
			2021	2023
WDP Green	Adoption of recommendations	TCFD d'ici 2024		Incorporated in CSRD track
	Green certified assets	>75 % d'ici 2025	29 %	49 %
	Green financing	>75 % d'ici 2025	36 %	83 %

4. Performance de l'indice de référence ESG

SUSTAINABLE GROWTH

	Gold
	AA
	Prime C
	B
	Inclusion DJSI Europe et DJSI World

¹¹ En ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre.

¹² Pour les bâtiments concernés.

¹³ Basé sur le marché.



2. Résultats financiers

289,0 ^{+22 %} millions d'euros
Résultat EPRA

6,8 milliards d'euros
Valeur réelle du portefeuille

90,4%
Marge opérationnelle

1,40 ^{+12%} euros
Résultat EPRA par action

98,5%
Taux d'occupation

6,0%
Croissance des loyers sur une base comparable

5,3 ans
Durée moyenne des contrats de bail

20,1 euros
EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

	31.12.2023	31.12.2022
EPRA NTA (en euros par action)	20,1	20,7
EPRA NRV (en euros par action)	22,0	22,6
EPRA NDV (en euros par action)	20,8	21,8
EPRA LTV (en %)	34,6	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 %)	1,5	0,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,9	10,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,6	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

	31.12.2023	31.12.2022
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 766,6	6 656,0
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,1	5,7
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,3	5,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,3	5,5
Taux d'occupation ² (en %)	98,5	99,1
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	6,0	4,0
Marge opérationnelle (en %)♦	90,4	91,3
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	33,7	35,4
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	35,8	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	6,4	7,1
Interest Coverage Ratio ³ (en x)	6,6	5,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,9	5,6
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,3	5,6
Hedge ratio (en %)♦	119	97
Terme moyen restant des couvertures ⁴ (en ans)	5,7	6,6
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	357,4	319,6
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	323,0	291,8
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-41,4	-43,4
Résultat EPRA♦	289,0	236,3
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-175,5	-101,9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-76,0	224,6
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-15,2	-7,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	22,3	351,7
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	1,40	1,25
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-0,85	-0,54
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,37	1,19
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,07	-0,04
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,11	1,86
IFRS NAV ⁵	20,2	20,9
EPRA NTA♦	20,1	20,7
EPRA NRV♦	22,0	22,6
EPRA NDV♦	20,8	21,8

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 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.

4 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.

5 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 31 décembre 2023 (schéma analytique)

1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 357,4 millions d'euros pour 2023, soit une augmentation de +11,8% par rapport à l'année précédente (319,6 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 et soutenue par le taux d'occupation toujours élevé.

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Autres joint ventures ¹
I. Revenus locatifs	103 069	149 954	7 706	3 614	72 740	337 082	4 435	1 331
III. Charges relatives à la location ²	-278	586	-183	-15	-416	-306	0	16
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	102 791	150 539	7 523	3 599	72 324	336 776	4 435	1 347

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

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

Le résultat immobilier comprend également 24,1 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 22,9 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, ainsi qu'aux mauvaises conditions climatiques. Le programme continuera à être déployé au cours des prochains trimestres. Toutefois, cela prendra du temps et les revenus seront tempérés par la baisse des prix de l'électricité, de sorte que WDP s'attend à un chiffre d'affaires stable en 2024, et ne prévoit pas de nouvelle augmentation avant 2025.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 323,0 millions d'euros pour 2023, soit une augmentation de +10,7% par rapport à la même période l'année précédente (291,8 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 34,4 millions d'euros pour 2023, ce qui représente une augmentation sous-jacente en glissement annuel de +23,7% conforme à la croissance du portefeuille et à l'indexation des salaires. WDP parvient à maintenir une marge d'exploitation élevée, notamment 90,4 %.

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

Malgré le renforcement 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 1er janvier 2022 à 3,9 % au 31 décembre 2023 pour l'Euribor 3 mois), le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'est amélioré, passant de -43,4 millions d'euros l'année précédente à -41,4 millions d'euros. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille),

cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts, qui passe à 6,6x (contre 5,9x au 31 décembre 2022). Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -3,5 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 les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt. L'encours moyen de la dette financière est en outre resté quasi inchangé en raison du financement en fonds propres des investissements.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 316,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 2 401,9 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Le coût d'intérêt moyen reste stable à 1,9 % pour 2023 malgré la forte hausse des taux d'intérêt.

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

Le résultat de 13,7 millions d'euros pour 2023 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena de 9,5 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 2023¹⁴, 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. WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

En conséquence, WDP a annulé en 2023 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. 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. Pour l'avenir (à partir de 2025), cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de 11 millions d'euros (0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA.

6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2023 s'élève à 289,0 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de +22,3% par rapport au résultat de 236,3 millions d'euros en 2022. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de +12% à 1,40 euro, en ce compris une augmentation

¹⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023.

de 9,2 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital (T4 2022 : 300 millions d'euros ABB, T2 2023 : 77 millions d'euros dividende optionnel et T4 2023 : 300 millions d'euros ABB).

Cette augmentation du résultat EPRA est due à la forte croissance organique des loyers par le biais de l'indexation des loyers et de la réception de projets pré-loués, combinée à un coût de la dette en légère baisse malgré la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (en raison de la couverture totale de la dette et du financement de la croissance en fonds propres). Le résultat EPRA par action en année courante a augmenté de +8 % à 1,35 euro, hors impact positif unique de +0,05 euro par action (soit 11 millions d'euros), lié au statut de FBI.

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 2023 atteint -175,5 millions d'euros, soit -0,85 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à -0,54 millions d'euros, soit -0,54 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-70,6 millions d'euros), Pays-Bas (-62,3 millions d'euros), France (-13,0 millions d'euros), Roumanie (-17,3 millions d'euros), Allemagne (-2,3 millions d'euros), Luxembourg (-0,9 millions d'euros) et Suède (-9,1 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 -230,5 millions d'euros, soit une baisse de -3,5% en cumul annuel (-0,5 % ou -34,1 millions au T4 2023). Cela s'explique principalement par une hausse du rendement du portefeuille existant de +54 pb dans les taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +11 % pour 2023. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,3 % (+26 pb en glissement annuel).

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 Groupe¹⁵ s'élèvent à -76,0 millions d'euros, soit -0,37 euro par action pour 2023 (par rapport à 224,6 millions d'euros, soit 1,19 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

¹⁵ 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.

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 -15,2 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non 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 2023 de 22,3 millions d'euros (par rapport à 351,7 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 22,3 millions d'euros et le résultat EPRA de 289,0 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 31 décembre 2023

1. Portefeuille immobilier¹⁶

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹⁷) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 31 décembre 2023 596,7 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 solaires¹⁸, la valeur totale du portefeuille passe à 6 766,6 millions d'euros contre 6 656,0 millions d'euros fin 2022.

Cette valeur de 6 766,6 millions d'euros inclut 6 252,1 millions d'euros d'immeubles réceptionnés (standing portfolio).¹⁹ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 155,5 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 189,0 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2023 à une juste valeur de 170,0 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,1%²⁰. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,3 %. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 13 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement réversible²¹ net est de 6,2 %.

¹⁶ 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 WDP of Ghent Big Box (50 %), au Luxembourg (55 %) et à Gosselin-WDP (29 %) qui est indiquée.

¹⁷ Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

¹⁸ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

¹⁹ Y compris un droit d'utilisation de 81 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

²⁰ 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).

²¹ Le rendement réversible est calculé en divisant la valeur locative de marché estimée, moins les frais d'exploitation non récupérables, par la valeur de marché du bien immobilier, y compris les frais d'acquisition (estimés). Le rendement réversible correspond au rendement attendu auquel le rendement net augmentera (ou diminuera) une fois que le loyer aura atteint la valeur locative totale estimée.

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. Le marché a connu une période de recalibrage depuis le deuxième semestre 2022, après quoi on observe les premiers signes de stabilisation, avec des rendements autour de 5 % (en tenant compte du potentiel de révision des loyers).

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	100	112	7	2	5	70	296
Superficie louable brute (en m ²)	2 354 058	2 833 817	192 500	60 590	70 682	1 583 554	7 095 200
Terrains (en m ²)	4 593 200	4 953 181	439 027	105 776	116 797	6 951 327	17 159 308
Juste valeur (en millions d'euros)	2 242	2 848	166	76	95	1 170	6 597
% de la juste valeur totale	34%	43%	3%	1%	1%	18%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-3,1%	-4,2%	-7,8%	-3,4%	0,0%	-2,1%	-3,5%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	2,7%	0,2%	1,9%	0,0%	1,3%	2,8%	1,5%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,0	5,1	2,8	5,3	6,6	6,3	5,3
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,4%	6,1%	5,0%	4,8%	5,5%	7,8%	6,1%
Effet de vacance	-0,2%	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%	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,8%	5,1%	4,5%	4,3%	4,8%	7,3%	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.

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 20,1 euros au 31 décembre 2023. Cela représente une baisse de -0,6 euro (-2,7%) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,7 euros au 31 décembre 2022 sous l'effet du résultat EPRA généré (+1,40 euro), du paiement du dividende (-1,00 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (-1,25 euro), de l'augmentation de capital en 2023 (+0,32 euro) et autres (-+0,03 euro). L'IFRS NAV par action²² s'élève à 20,2 euros au 31 décembre 2023 contre 20,9 euros à la date du 31 décembre 2022.

²² 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

33,7 %



100 %
BESOINS DE
FINANCEMENT
COUVERTS

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

TAUX D'ENDETTEMENT

6,4x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,6x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

~ **1,8** milliards d'euros
Facilités de crédit non
utilisées

1,9 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DE DETTES

5,9 ans
Durée des dettes

119 %
Hedge
ratio

5,7 ans
Durée des
couvertures

FINANCEMENT VERT

2,0 milliards d'euros

83 %
Encours des dettes



CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a diminué à 2 316,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 2 401,9 millions d'euros à la fin de 2022. Les dettes financières à court terme de 84,0 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (40,9 millions d'euros), les straight loans à court terme (12,2 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (31,0 millions d'euros).

Le total du bilan évolue de 7 053,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 7 072,3 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille²³, atteint 33,7 % au 31 décembre 2023 par rapport à 35,4 % au 31 décembre 2022.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 décembre 2023 est de 5,9 ans²⁴, 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 1,8 milliard d'euros²⁵. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours et les acquisitions (460 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (40 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance au cours des 24 mois à venir (320 millions d'euros), y compris une marge de manœuvre pour répondre aux opportunités du marché. Cela exclut les bénéfices réservés et le dividende optionnel (prévu à 165 millions d'euros en 2024) ainsi que le refinancement des crédits.

Malgré la forte hausse des taux d'intérêt Euribor (de 2,1 % au 1er janvier 2022 à 3,9 % au 31 décembre 2023 pour l'Euribor 3 mois), WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt. Le coût d'intérêt moyen reste stable à 1,9 % pour 2023. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille), cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts, qui passe à 6,6x (contre 5,9x au 31 décembre 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 119 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 5,7 ans. Ce ratio est temporairement supérieur à 100 % en raison de l'augmentation de capital à la fin de 2023 qui a temporairement permis de rembourser des emprunts à taux variable. Comme, au cours des prochains trimestres, la dette sera tirée pour financer les projets en cours et les acquisitions, ce ratio devrait évoluer vers les 100 % d'ici à la fin de 2024.

2. Exécution de la stratégie de financement

1. Dividende optionnel d'un montant d'environ 77 millions d'euros

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 54 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat

²³ Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint ventures inclus.

²⁴ Y compris les dettes à court terme qui sont essentiellement composées du programme de papier commercial, entièrement couvert par des facilités de back-up.

²⁵ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

a conduit pour WDP à une augmentation de capital d'environ 77 millions d'euros par la création de 3 137 703 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 24,50 euros par action.

2. Fitch et Moody's confirment respectivement la note d'émetteur à long terme de WDP à BBB+ et la note d'émetteur à long terme de WDP à Baa1 – stable outlook.

En août 2023, Fitch a confirmé la note de défaut d'émetteur à long terme de WDP à BBB+ avec une perspective stable. 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.

En novembre 2023, Moody's a publié une mise à jour de l'analyse de crédit de WDP. La note d'émetteur à long terme de WDP à Baa1 – stable outlook reflète les caractéristiques modérées de la dette de WDP et son RCI solide malgré la hausse des taux d'intérêt du marché, et ses antécédents en matière de politique financière prudente.

3. Augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré pour 300 millions d'euros²⁶

WDP a réalisé fin novembre 2023 une augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels internationaux avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuild ou ABB).

Le montant brut de cette augmentation de capital s'est élevé à 300 millions d'euros avec l'émission de 12 116 317 actions nouvelles au prix d'émission de 24,76 euros par action. Ces actions nouvelles correspondent à environ 5,8 % du capital engagé avant l'augmentation de capital. Le prix d'émission représente une réduction de 2,1 % par rapport au cours de clôture pour l'ABB.

4. Augmentation de capital par apport en nature pour 4,6 millions d'euros²⁷

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.

²⁶ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 novembre 2023.

²⁷ Voir 2.1.1 Performance - Activités opérationnelles - Acquisitions et désinvestissements.

4. Perspectives

1. Plan de croissance 2022-25 : objectif à portée plus tôt que prévu

Dans le cadre du plan de croissance 2022-25, WDP vise un résultat EPRA de 1,50 euro par action pour 2025. Étant donné que WDP prévoit un résultat EPRA de 1,47 euro par action pour 2024 (voir ci-dessous), cet objectif de rentabilité pour 2025 est à portée un an plus tôt, et inclut en outre un bilan sensiblement renforcé.

OBJECTIF 2025 DU PLAN DE CROISSANCE



EPRA EPS **1,50 euro**
+8 % CAGR contre 2021
Net debt / EBITDA (adj.) **~8x**

PRÉVISIONS



EPRA EPS **1,47 euro**
+10 % CAGR contre 2021
Net debt / EBITDA (adj.) **~7x**

2. Lancement du nouveau plan de croissance 2024-27

Au cours des deux dernières années, WDP a été confrontée, dans le cadre de ses objectifs de croissance, à des coûts d'investissement plus élevés, à une forte inflation, à des frais de construction plus élevés, à une complexité croissante et à des délais d'exécution des projets plus longs, dans un environnement macroéconomique et géopolitique turbulent. Malgré cela, grâce à notre capacité d'adaptation et à l'attention constante que nous portons à la rentabilité, nous avons aujourd'hui réussi à atteindre plus tôt que prévu notre objectif ambitieux de rentabilité à long terme, à savoir un résultat EPRA par action de 1,50 euro en 2025.

Stimulée par des tendances structurellement positives dans le secteur de l'immobilier logistique, et malgré un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, WDP entrevoit d'autres opportunités de croissance interne et externe. La création de valeur à l'avenir dépendra plus que jamais de la combinaison (« blend ») de différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques), en mettant l'accent sur la rentabilité et la réalisation performante.

Avec #BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024-27, WDP vise une croissance des bénéfices alimentée par différents moteurs, pour l'ensemble de nos opérations et notre présence géographique : développements, acquisitions, croissance interne et solutions énergétiques sur nos principaux marchés existants et poursuite du déploiement des activités en France et en Allemagne.

En outre, nous avons été en mesure d'augmenter notre solidité financière, dans la mesure où WDP dispose déjà de fonds suffisants pour financer ce plan, en ce compris les bénéfices réservés et le dividende optionnel attendus.

#BLEND2027

EPRA EPS

1,70 euro

+6 % CAGR⁽²⁸⁾

DPS
1,36 euro

CAPEX

1,5 mia d'euros⁽²⁹⁾.

COÛT DES DETTES

<2,5 %

NET DEBT / EBITDA (ADJ.)

~8x

Une approche multi-moteurs sur plusieurs marchés (géographiques)

Objectif à long terme

WDP vise une augmentation annuelle moyenne du résultat EPRA par action de +6 % à 1,70 euro en 2027 (par rapport à 2023)²⁸ sur la base d'un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros (soit 500 millions d'euros par an avec un impact en année pleine en 2027).²⁹ Sur la base de ces objectifs, on présuppose un dividende par action de 1,36 euro pour 2027, sur la base d'une augmentation comparable.

²⁸ Une augmentation annuelle sous-jacente de +6%, pour un bénéfice EPRA par action de 1,35 euro en 2023 (notamment 1,40 euro rapporté et ajusté pour le revenu unique de +0,05 euro par action lié au statut FBI).

²⁹ Y compris le cost to come pour les projets en cours de développement et les acquisitions annoncées précédemment de 500 millions d'euros et hors réévaluations du portefeuille. Le volume d'investissement comprend également les investissements pour l'entretien, la modernisation et la rénovation du portefeuille ainsi que les investissements en faveur du développement durable.

Les moteurs de ce plan

BUILD | Les tendances positives structurelles persistantes sur le marché de l'immobilier logistique offrent des possibilités pour aider nos clients à développer l'infrastructure logistique critique pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne d'approvisionnement).

LOAD | Des investissements par une combinaison de développements durables et d'acquisitions sur les marchés existants du Benelux et de la Roumanie (<20 % en Roumanie) et par la poursuite du déploiement et de l'ancrage des activités en France et en Allemagne. Les rendements visés sont alignés sur le coût du capital.

EXTRACT | La création d'une plus-value au sein du portefeuille existant grâce à l'indexation, au potentiel de révision des loyers à moyen terme avec une approche commerciale, aux optimisations en termes d'innovation, d'énergie et de décarbonation et à la poursuite de l'expansion de notre approche centrée sur le client en déchargeant davantage le client de ses soucis.

NEUTRALIZE | Les investissements dans l'énergie solaire et dans d'autres solutions énergétiques telles que l'e-mobilité contribuent à la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement : la capacité de production d'énergie solaire visée sera portée à 350 MWp, ce qui représente un potentiel de chiffre d'affaires de 40 millions d'euros. Ces investissements constituent une base solide pour la poursuite du développement de l'infrastructure énergétique sur les sites, comme les batteries, la recharge des camions électriques et d'autres solutions innovantes.

DISCIPLINED | La poursuite d'une allocation stricte du capital en mettant l'accent sur le rendement. Sa solide position financière garantit à WDP de disposer déjà de fonds suffisants pour financer les investissements visés (sur la base des lignes de crédit actuelles non utilisées ainsi que de la réservation des bénéfices attendus et des dividendes optionnels).

Présomptions et hypothèses sous-jacentes

- Une demande structurelle soutenue d'immeubles logistiques, avec un ralentissement conjoncturel temporaire et une stratégie de décision prudente de la part du client.
- Des mesures opérationnelles stables (taux d'occupation élevé, contrats de bail à long terme et rétention élevée des clients).
- L'abolition du régime de REIT néerlandais implique un impact annuel sur le résultat EPRA par action de -0,05 euro à partir de 2025.

Ces ambitions sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues telles que des chocs externes ou des facteurs qui peuvent influencer la rentabilité, la complexité et le temps d'exécution des projets.

3. Perspectives 2024

WDP prévoit un résultat EPRA par action pour 2024 de 1,47 euro, soit une augmentation de +5 % par rapport à 1,40 euro en 2023.

Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2024 (payable en 2025) de 1,18 euro brut par action, soit une hausse de +5 %, en tenant compte d'un ratio de distribution faible de 80 %.

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

Hypothèses sous-jacentes

- Une croissance du portefeuille en 2023-24, principalement due aux nouveaux projets pré-loués et acquisitions.
- Une croissance organique de 3 %, principalement sur la base de l'indexation des contrats de bail.
- Un taux d'occupation moyen minimum de 98 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- La dernière année du statut de FBI pour les activités néerlandaises, ce qui implique un impact annuel sur le résultat EPRA par action de -0,05 euro à partir de 2025.
- Un loan-to-value, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, inférieur à 40 % et un coût moyen de l'endettement inférieur à 2 %.
- Activation de l'intérêt sur les développements de projets sur la base du coût réel (c'est-à-dire marginal) des prêts spécifiques à taux variable flexible utilisés à cette fin (estimé à 4,5 % contre 2,0 % en 2023). Ceci est cohérent avec le coût réel encouru par le WDP, sur lequel les budgets et les rendements des projets sont également basés. Par rapport à 2023, cela a un impact de +0,03 euros sur le bénéfice EPRA par action.



5. Agenda financier

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)	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	336 617	292 940	43 677	14,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	159	0	159	n.r.
Produits de l'énergie solaire	24 056	22 902	1 154	5,0%
Autres produits/charges opérationnels	-3 430	3 782	-7 212	n.r.
Résultat immobilier	357 402	319 624	37 778	11,8%
Charges immobilières	-15 573	-11 594	-3 979	34,3%
Frais généraux de la société	-18 795	-16 189	-2 606	16,1%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	323 034	291 841	31 193	10,7%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-41 398	-43 449	2 052	-4,7%
Impôts sur le résultat EPRA	4 513	-13 573	18 086	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-3 030	0	-3 030	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	13 700	8 705	4 995	n.r.
Intérêts minoritaires	-7 790	-7 250	-540	7,4%
Résultat EPRA	289 028	236 273	52 755	22,3%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-222 537	-157 754	-64 783	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1 253	519	734	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	59 152	34 389	24 763	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-16 400	25 469	-41 869	n.r.
Résultat sur portefeuille	-178 532	-97 376	-81 155	n.r.
Intérêts minoritaires	3 051	-4 569	7 620	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-175 480	-101 945	-73 535	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-75 966	220 091	-296 057	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-37	4 475	-4 513	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-76 003	224 566	-296 057	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-76 003	224 566	-300 570	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-15 566	-7 255	-8 312	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-779	-5	-774	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-16 345	-7 260	-9 086	n.r.
Intérêts minoritaires	1 100	77	1 022	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-15 246	-7 182	-8 063	n.r.
Résultat net (IFRS)	25 938	363 453	-337 516	n.r.
Intérêts minoritaires	-3 639	-11 742	8 103	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	22 299	351 711	-329 413	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,40	1,25	0,15	12,0%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,85	-0,54	-0,31	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,37	1,19	-1,55	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,07	-0,04	-0,04	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,11	1,86	-1,75	n.r.
Résultat EPRA ²	1,32	1,16	0,16	13,7%
Distribution proposée	245 765 866	203 980 363	41 785 503	20,5%
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) ³	85,0%	86,3%	-1,3%	n.r.
Dividende brut	1,12	1,00	0,12	12,0%
Dividende net	0,78	0,70	0,08	11,4%
Nombre moyen pondéré d'actions	206 892 358	189 421 171	17 471 187	9,2%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	219 433 809	203 980 363	15 453 446	7,6%

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

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

3 Le pourcentage de versement est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP SA.

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	80 894	82 343	85 756	87 625
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	103	55	0
Produits de l'énergie solaire	3 677	8 670	6 876	4 833
Autres produits/charges opérationnels	-2 944	592	-376	-702
Résultat immobilier	81 627	91 708	92 312	91 755
Charges immobilières	-3 641	-3 613	-3 298	-5 022
Frais généraux de la société	-3 275	-5 083	-4 987	-5 450
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	74 711	83 012	84 028	81 283
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 014	-10 475	-10 947	-9 962
Impôts sur le résultat EPRA	-2 937	9 473	-1 170	-854
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-1 890	-380	-760
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 934	3 557	3 754	3 455
Intérêts minoritaires	-2 016	-1 957	-1 984	-1 833
Résultat EPRA	62 679	81 721	73 300	71 328
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-81 456	-55 717	-53 490	-31 873
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	197	-1 702	-137	2 895
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	8 968	49 583	-1 144	1 744
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-7 633	-4 714	-1 955	-2 097
Résultat sur portefeuille	-79 925	-12 550	-56 727	-29 331
Intérêts minoritaires	3 077	-204	524	-346
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-76 848	-12 754	-56 202	-29 677
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-29 385	9 030	4 014	-59 625
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-159	-282	4	401
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-29 544	8 748	4 018	-59 224
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-29 544	8 748	4 018	-59 224
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 314	-2 219	-1 938	-9 095
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-36	-25	-25	-693
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 350	-2 244	-1 963	-9 788
Intérêts minoritaires	113	30	30	927
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2 238	-2 214	-1 933	-8 861
Résultat net (IFRS)	-47 124	77 632	20 613	-25 183
Intérêts minoritaires	1 173	-2 131	-1 430	-1 251
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	-45 951	75 501	19 183	-26 434



Ratios clés

(en euros par action)

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Résultat EPRA ¹	0,31	0,40	0,35	0,34
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,38	-0,06	-0,27	-0,14
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,14	0,04	0,02	-0,28
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	-0,01	-0,04
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	-0,23	0,37	0,09	-0,13
Résultat EPRA ²	0,31	0,39	0,35	0,33
Nombre moyen pondéré d'actions	203 980 363	205 497 494	207 139 743	210 873 368
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	203 980 363	207 118 066	207 317 492	219 433 809

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)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 198	860	337	n.r.
Immeubles de placement	6 439 464	6 351 916	87 548	1,4%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	166 037	166 351	-315	-0,2%
Actifs financiers non courants	86 476	169 308	-82 832	-48,9%
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 764	5 098	-3 334	-65,4%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	303 750	296 973	6 777	2,3%
Actifs non courants	6 998 688	6 990 506	8 182	0,1%
Actifs détenus en vue de la vente	0	8 624	-8 624	n.r.
Créances commerciales	23 848	14 814	9 034	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	22 807	22 657	150	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 029	8 040	4 989	n.r.
Comptes de régularisation	13 914	9 206	4 708	n.r.
Actifs courants	73 598	63 342	10 257	n.r.
Total de l'actif	7 072 286	7 053 848	18 439	0,3%

(en euros x 1 000)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	226 860	215 006	11 854	5,5%
Primes d'émission	2 023 908	1 660 132	363 776	21,9%
Réserves	2 169 857	2 046 525	123 332	6,0%
Résultat net de l'exercice	22 299	351 711	-329 413	-93,7%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 442 924	4 273 375	169 549	4,0%
Intérêts minoritaires	77 647	74 576	3 071	4,1%
Capitaux propres	4 520 571	4 347 951	172 620	4,0%
Dettes financières non courants	2 232 638	2 221 997	10 641	0,5%
Autres passifs financiers non courants	122 418	165 205	-42 788	-25,9%
Passifs non courants	2 355 056	2 387 202	-32 146	-1,3%
Dettes financières courantes	84 038	179 904	-95 866	-53,3%
Autres passifs courants	112 621	138 790	-26 169	-18,9%
Passifs courants	196 659	318 694	-122 035	-38,3%
Passifs	2 551 715	2 705 896	-154 181	-5,7%
Total du passif	7 072 286	7 053 848	18 439	0,3%

Ratios clés

(en euros per action)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,2	20,9	-0,7	-3,4%
EPRA NTA♦	20,1	20,7	-0,6	-2,7%
Cours de l'action	28,5	26,7	1,8	6,7%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	41,5%	28,9%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	6 766,6	6 656,0	110,6	1,7%
Loan-to-value♦	33,7%	35,4%	-1,7%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	35,8%	37,6%	-1,9%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,4x	7,1x	-0,7x	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, 50 % pour WDPort of Ghent Big Box et 29 % pour Gosselin-WDP).

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)	FY 2023	FY 2022	FY 2021
Revenus locatifs	337 082	293 250	255 098
Charges relatives à la location	-306	-310	862
Résultat locatif net	336 776	292 940	255 960
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	40 967	37 403	23 557
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	-46 233	-41 575	-27 900
Autres recettes et dépenses relatives à la location	25 891	30 856	26 828
Résultat immobilier	357 402	319 624	278 445
Frais techniques	-9 414	-6 600	-5 807
Frais commerciaux	-1 918	-1 567	-896
Frais de gestion immobilière	-4 242	-3 428	-2 396
Charges immobilières	-15 573	-11 594	-9 099
Résultat d'exploitation	341 829	308 029	269 347
Frais généraux de la société	-18 795	-16 189	-16 734
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-15 566	-7 255	-1 423
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	307 467	284 586	251 189
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 253	519	6 410
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-222 537	-157 754	825 957
Résultat d'exploitation	86 184	127 351	1 083 557
Revenus financiers	1 142	437	467
Charges d'intérêts nettes	-39 624	-42 042	-38 513
Autres charges financières	-2 916	-1 844	-1 827
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-75 966	220 091	52 388
Résultat financier	-117 364	176 642	12 516
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-3 516	38 645	18 623
Résultat avant impôts	-34 696	342 638	1 114 695
Impôts	60 634	20 815	-120 639
Résultat net	25 938	363 453	994 056
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	3 639	11 742	11 791
Part du Groupe	22 299	351 711	982 266
Nombre moyen pondéré d'actions	206 892 358	189 421 171	182 624 126
Résultat net par action (en euros)	0,11	1,86	5,38
Résultat net dilué par action (en euros)	0,11	1,86	5,38

Le commissaire Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, représenté par Kathleen De Brabander, a confirmé que ses travaux d'audit sont terminés quant au fond. Les travaux d'audit n'ont pas révélé de corrections significatives à apporter au compte de résultat consolidé, à l'état consolidé du résultat global, au bilan consolidé, à l'état consolidé des variations des capitaux propres et au tableau des flux de trésorerie consolidé, tels qu'ils sont repris dans le présent communiqué de presse.

Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)

31.12.2023 31.12.2022 31.12.2021

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants	6 998 688	6 990 506	6 025 568
Immobilisations incorporelles	1 198	860	1 101
Immeubles de placement	6 439 464	6 351 916	5 795 243
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	166 037	166 351	164 586
Actifs financiers non courants	86 476	169 308	7 126
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 764	5 098	5 931
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	303 750	296 973	51 581
Actifs courants	73 598	63 342	80 657
Actifs détenus en vue de la vente	0	8 624	286
Créances commerciales	23 848	14 814	14 840
Créances fiscales et autres actifs courants	22 807	22 657	50 292
Trésorerie et régularisation actif	13 029	8 040	9 230
Comptes de régularisation	13 914	9 206	6 008
Total de l'actif	7 072 286	7 053 848	6 106 225

(en euros x 1 000)

31.12.2023 31.12.2022 31.12.2021

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Capitaux propres	4 520 571	4 347 951	3 573 992
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	4 442 924	4 273 375	3 510 330
Capital	226 860	215 006	196 378
Primes d'émission	2 023 908	1 660 132	1 206 266
Réserves	2 169 857	2 046 525	1 125 420
Résultat net de l'exercice	22 299	351 711	982 266
II. Intérêts minoritaires	77 647	74 576	63 662
Passifs	2 551 715	2 705 896	2 532 233
I. Passifs non courants	2 355 056	2 387 202	2 143 942
Provisions	160	160	160
Dettes financières non courantes	2 232 638	2 221 997	1 886 788
Autres passifs financiers non courants	69 698	52 359	118 103
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	6 611	5 143	4 785
Passifs d'impôts différés	45 948	107 544	134 105
II. Passifs courants	196 659	318 694	388 292
Dettes financières courantes	84 038	179 904	306 891
Autres passifs financiers courants	189	183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	57 643	88 572	46 945
Autres passifs courants	5 713	9 158	6 927
Comptes de régularisation	49 077	40 877	27 346
Total passif	7 072 286	7 053 848	6 106 225

Aperçu du flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)	FY 2023	FY 2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	8 040	9 230
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	286 948	350 501
Résultat net	25 938	363 453
Impôts ¹	-60 634	-20 815
Charges d'intérêts nettes	39 624	42 042
Revenus financiers	-1 142	-437
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-1 253	-519
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	2 533	383 725
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	75 966	-220 091
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	222 537	157 754
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	17 441	8 893
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 516	-38 645
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-3 547	-1 862
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	315 913	-93 952
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	-31 498	60 728
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-334 087	-732 620
Investissements	-343 572	-489 851
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-319 153	-446 609
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	0	-29 196
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-24 419	-14 046
Ventes	27 112	8 599
Recettes de la vente d'immeubles de placement	27 112	8 599
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-17 627	-251 368
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-25 180	-252 587
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	7 553	1 219
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	52 129	380 928
Contractions d'emprunts	611 412	1 090 568
Remboursement d'emprunts	-691 424	-926 088
Dividendes versés²	-127 496	-163 620
Augmentation de capital	294 539	297 119
Intérêts payés³	-37 973	80 080
Dividendes reçus	3 071	2 869
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	4 989	-1 190
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	13 029	8 040

¹ Y compris les impôts différés sur la portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur bénéfice

² 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.

³ En 2022, il comprend également les revenus reçus de la vente des instruments de pré-couverture pour un montant de 125 millions d'euros.

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)	FY 2023	FY 2022
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	22 299	351 711
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	238 103	165 008
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	222 537	157 754
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	15 566	7 255
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-1 253	-519
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	76 003	-224 566
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	-59 152	-34 389
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	17 178	-25 465
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	-4 151	4 492
Résultat EPRA	289 028	236 273
Nombre moyen pondéré d'actions	206 892 358	189 421 171
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,40	1,25

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)

	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 442 924	4 442 924	4 442 924	4 273 375	4 273 375	4 273 375
IFRS NAV/action (en euros)	20,2	20,2	20,2	20,9	20,9	20,9
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 442 924	4 442 924	4 442 924	4 273 375	4 273 375	4 273 375
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	53 376	53 376		114 066	114 066	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-75 485	-75 485		-162 196	-162 196	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 198			-860	
Sous-total	4 420 816	4 419 618	4 442 924	4 225 245	4 224 384	4 273 375
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			119 853			180 983
(XI) Droits de mutation	398 137			389 740		
NAV	4 818 953	4 419 618	4 562 777	4 614 985	4 224 384	4 454 358
Nombre d'actions	219 433 809	219 433 809	219 433 809	203 980 363	203 980 363	203 980 363
NAV/action (en euros)	22,0	20,1	20,8	22,6	20,7	21,8

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)		FY 2023	FY 2022
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-40 601	-32 837
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-967	-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	-5 265	-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	-15 573	-11 705
	I-6. Frais généraux de la société	-18 795	-16 078
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	1 397	1 227
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-644	-499
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	303	283
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	2 427	2 231
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -37 118	-29 595
IX.	Frais directs de vacance	962	1 055
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -36 156	-28 540
X.	Revenus locatifs (IFRS)	336 923	293 250
	Moins coût net des concessions	-2 233	-1 952
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	5 765	3 857
	Moins coût net des concessions	-408	-200
	Revenus locatifs bruts	C 340 047	294 955
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 10,9%	10,0%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 10,6%	9,7%

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)		31.12.2023	31.12.2022
Immeubles de placement - pleine propriété		6 439 464	6 351 916
Immeubles de placement - participation joint ventures		156 967	131 286
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-482 142	-624 019
Portefeuille immobilier achevé		6 114 290	5 859 182
Provision pour frais d'acquisition estimés		378 705	357 455
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	6 492 995	6 216 637
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		364 028	329 045
Coûts immobiliers		-19 745	-15 246
Loyers nets annualisés	B	344 283	313 799
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	344 283	313 799
EPRA NIY	B/A	5,3%	5,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,3%	5,0%

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)	31.12.2023 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	1 468 604	63 940		-95 185	1 437 359	1 426 195	50 435		-88 068	1 388 562	
Commercial paper	40 850				40 850	168 850				168 850	
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0	
Obligations	807 222				807 222	806 855				806 855	
Dérivés sur devises étrangères	2 628				2 628	-2 585				-2 585	
Passifs (commerciales) nets	57 997	5 266		-120	63 142	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	-13 029	-34		929	-12 134	-8 040	-384		516	-7 908	
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-83 558				-83 558	-87 847				-87 847	
Dette nette	A	2 280 714	69 172	0	-94 376	2 255 510	2 395 403	52 901	0	-89 672	2 358 633
Y compris :											
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0	
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	6 223 545	136 596		-166 091	6 194 051	6 010 767	102 799		-156 855	5 956 711	
Immeubles en vue de la vente	0	243			243	8 624	314			8 938	
Projet de développement	150 120	5 397		-9 251	146 266	279 994	17 579		-9 350	288 222	
Immobilisations incorporelles	1 198	3 168		-3	4 363	860	3 082		-2	3 940	
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0	
Actifs financiers	3 557				3 557	4 199				4 199	
Panneaux solaires	159 177	10 780		-2 468	167 489	160 636	3 269		-3 450	160 455	
Portefeuille total	B	6 537 597	156 185	0	-177 814	6 465 081	127 042	0	-169 658	6 422 465	
Loan-to-value	A/B	34,9%			34,6%	37,1%				36,7%	

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)	FY 2023	FY 2022
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-222 537	-157 754
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1 253	519
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	59 152	34 389
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-16 400	25 469
Résultat sur portefeuille	-178 532	-97 376
Intérêts minoritaires	3 051	-4 569
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-175 480	-101 945

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)	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	288 675	272 213	6,0%
Projets	39 883	17 023	n.r.
Achats	13 547	6 370	n.r.
Ventes	742	1 500	n.r.
Total	342 847	297 106	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-5 765	-3 857	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	337 082	293 250	n.r.

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)	FY 2023	FY 2022
Résultat financier (IFRS)	-117 364	176 642
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	75 966	-220 091
Intérêts intercalaires activés	-6 616	-5 754
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	3 135	2 780
Autres charges financières et revenus	-1 064	-1 437
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-1 716	-339
Charges financières (proportionnel)	A -47 659	-48 200
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 501 551	2 475 410
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	54 388	40 979
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 555 939	2 516 390
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 1,9%	1,9%

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)	FY 2023	FY 2022
Résultat financier	-117 364	176 642
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	75 966	-220 091
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-41 398	-43 449

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)	FY 2023	FY 2022
Résultat immobilier (IFRS)	357 402	319 624
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	323 034	291 841
Marge d'exploitation	90,4%	91,3%

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)		31.12.2023	31.12.2022
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 732 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		1 105 571	1 071 328
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 837 996	2 388 753
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 316 676	2 401 901
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		63 940	49 959
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 380 617	2 451 859
Hedge ratio	A/B	119,2%	97,4%

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)	31.12.2023		31.12.2022	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	2 551 715	2 653 711	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	5 533	5 533	0	0
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	45 948	60 493	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	49 077	49 864	40 877	41 493
Total endettement	A 2 450 997	2 537 661	2 557 315	2 624 785
Total de l'actif du bilan	7 072 286	7 174 283	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	81 017	81 017	162 196	162 196
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B 6 991 269	7 093 266	6 891 651	6 973 590
Taux d'endettement	A/B 35,1%	35,8%	37,1%	37,6%

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)		31.12.2023	31.12.2022
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 316 676	2 401 901
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-13 029	-8 040
Dette nette financière	A	2 303 647	2 393 860
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 373 665	6 299 386
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		159 177	160 636
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		310 494	304 085
Portefeuille total	B	6 843 337	6 764 107
Loan-to-value	A/B	33,7%	35,4%

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)		31.12.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 316 676	2 401 901
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-13 029	-8 040
Net debt (IFRS)	A	2 303 647	2 393 860
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	308 567	284 586
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		14 467	7 255
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		4 240	1 918
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 767	3 375
EBITDA (IFRS)	C	331 041	297 134
Net debt / EBITDA	A/C	7,0x	8,1x

en euros (x 1 000)		31.12.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 380 617	2 451 859
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-13 063	-8 424
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 367 553	2 443 435
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-53 140	-106 501
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 215	-1 503
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 313 198	2 335 431
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	308 567	284 586
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		14 467	7 255
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		6 707	3 259
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		3 767	3 375
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	333 508	298 474
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		26 994	29 235
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	360 502	327 709
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	6,4x	7,1x

1 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.

2 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 Wolvenstem

Joost Uwents
CEO

Mickael Van den Hauwe
CFO

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

joost.uwents@wdp.eu

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 m² 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 Wolvertem (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.