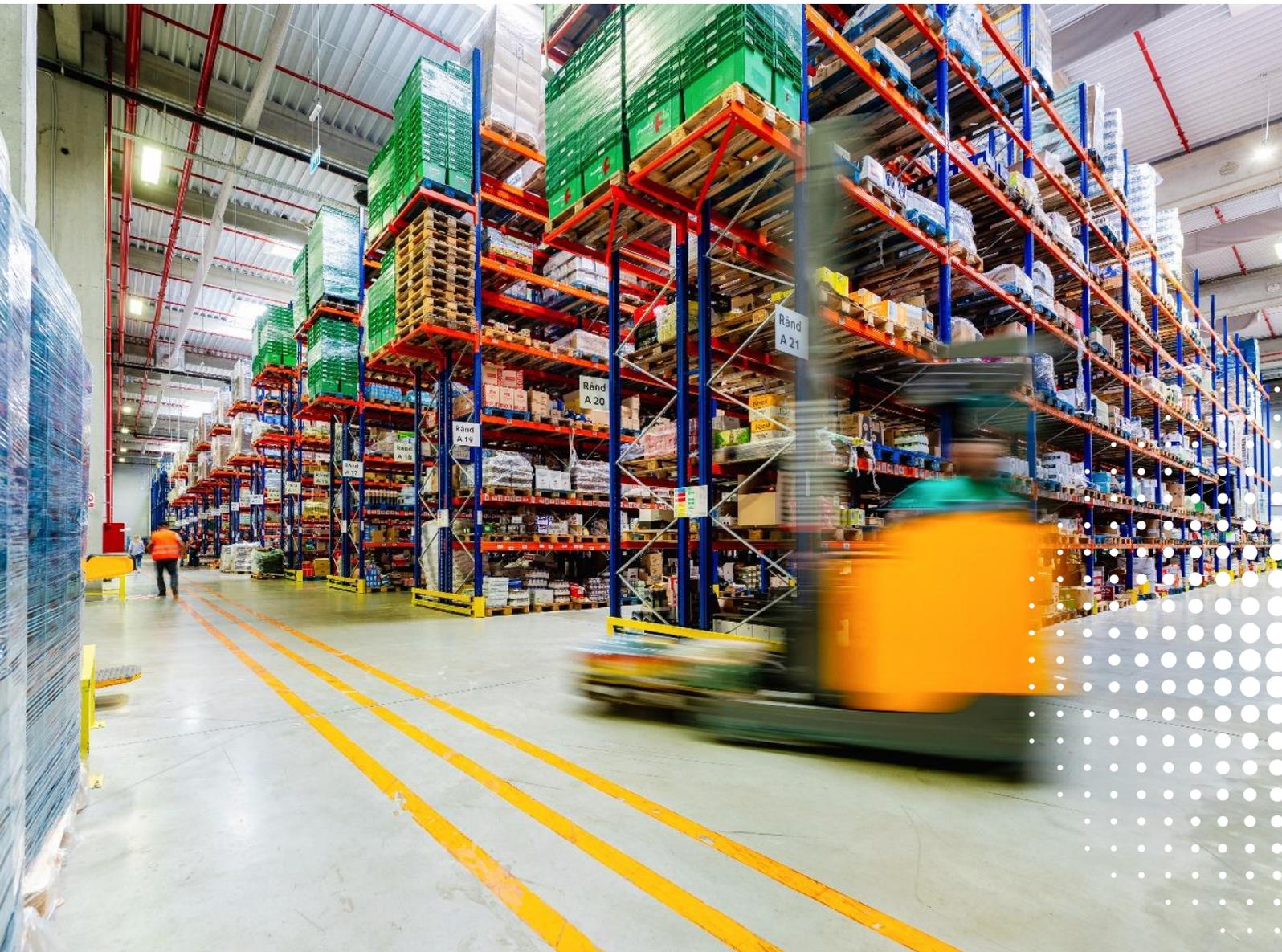




COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Vendredi 19 avril 2024



Résultats pour le Q1 2024

#BLEND2027 : de nouvelles ambitions de croissance lancées avec confiance

- **Forte croissance des bénéfices par action** : résultat EPRA de 0,33 euro, soit +7% en glissement annuel.
- **Plusieurs moteurs génèrent une croissance des bénéfices** : grâce à un profil de flux de trésorerie protégé contre l'inflation, à une dynamique de marché saine avec un taux d'occupation élevé et une pression à la hausse sur les loyers, à une large activité d'investissement et à un coût des dettes persistant.
- **Plus de la moitié de l'augmentation de capital en décembre 2023 est investie après un trimestre** : environ 200 millions d'euros d'actifs à rendement direct croissent dans le bilan à un rendement de 9,1 %.
- **Robustesse du pipeline d'investissement et poursuite de la solidité financière** : environ 500 millions d'euros en investissements en cours d'exécution (acquisitions, projets, énergie), 1,8 million m² GLA en réserve foncière et des moyens financiers substantiels pour la poursuite de la croissance.
- **Perspectives 2024** : confirmation du résultat EPRA par action de 1,47 euro prévu pour 2024, soit une augmentation de +5 % par rapport à 1,40 euro par action en 2023.

Le nouveau plan de croissance #BLEND2027 a été lancé avec confiance. Nos investissements peuvent non seulement compter sur des rendements élevés qui soutiennent nos ambitions en matière de bénéfices pour 2027. Mais nous parvenons aussi à étendre davantage notre présence en France. En outre, nous mettons une fois de plus en pratique notre stratégie de mobilisation disciplinée des capitaux et de déploiement efficace du capital. Ce début prometteur n'est bien sûr possible que grâce à notre solide base de financement.

Joost Uwents – CEO de WDP

- **Forte croissance des bénéfiques** : le résultat EPRA Q1 2024 augmente de +15,3% en glissement annuel pour atteindre 72,3 millions d'euros et le bénéfice par action augmente de +7% en glissement annuel pour atteindre 0,33 euro. Cette augmentation est en grande partie due à la croissance organique des loyers de +3,5 % (y compris -0,5 % en raison d'une occupation légèrement inférieure) et à l'impact des projets pré-loués et des acquisitions, le tout combiné à un coût de financement compétitif (1,7 % pour le Q1 2024), malgré des taux d'intérêt élevés.
- **Taux d'occupation élevé et dynamique de marché saine** : avec 98,4 % au 31 mars 2024, le taux d'occupation reste à un niveau élevé (98,5 % à fin 2023). Dans un contexte de pression à la hausse sur les loyers du marché, WDP a pu revoir les contrats relatifs à 100 000 m² GLA à un niveau de loyer de +15 % en moyenne en ce qui concerne le niveau de loyer. Actuellement, le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur d'environ 13 % au loyer du marché.
- **Légère réévaluation du portefeuille** : +26 millions d'euros (+0,4 % q/q), principalement grâce à la stabilité du portefeuille existant et aux plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes. Le EPRA Net Initial Yield est de 5,3%.
- **Solidité financière indépendamment de la volatilité des taux d'intérêt** : le bilan reste historiquement solide avec un loan-to-value de 34,4 % au 31 mars 2024 (33,7 % fin 2023) et un net debt / EBITDA (adj.) de 6,6x (6,4x fin 2023). Le ratio de couverture des intérêts passe à 7,3x (6,6x fin 2023) avec des dettes entièrement couvertes. WDP peut continuer à s'appuyer sur une large position de liquidité avec ~1,9 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées.
- **Nouvelles ambitions de croissance lancées avec confiance** : au cours du premier trimestre de 2024, environ 200 millions d'euros d'actifs à rendement direct (acquisitions, achevements de projets) croissent dans le bilan à un rendement de 9,1 % et le pipeline d'investissement représente 500 millions d'euros.
- **Le nouveau plan de croissance, #BLEND2027** : avec ce plan quadriennal 2024-27, WDP entend poursuivre sa croissance des bénéfiques en combinant différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques) et vise en outre un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros (500 millions d'euros par an avec une contribution totale en 2027). Sur cette base, WDP vise pour 2027 un résultat EPRA de 1,70 euro par action, soit une augmentation annuelle sous-jacente de +6 %. Sa solide position financière actuelle combinée aux bénéfiques réservés et au dividende optionnel attendus garantit à WDP de disposer déjà de fonds suffisants pour financer ce plan.
- **Perspectives 2024** : confirmation d'un résultat EPRA par action prévu pour 2024 de 1,47 euro, soit une augmentation de +5 % par rapport à 1,40 euro en 2023.

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



#BLEND2027 : Combining multiple drivers in multiple markets

Lancé avec confiance



BUILD

Tendances structurelles toujours positives et **dynamique de marché saine**

Taux d'occupation élevé et constant de **>98 %**



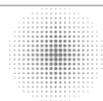
LOAD

200 millions d'euros d'actifs à rendement direct dans le bilan en Q1 2024 à un rendement de 9,1 %

Pipeline d'investissement de **500 millions d'euros**

1,8 million m² GLA en réserve foncière

Poursuite de l'expansion en **France** vers 250 millions d'euros



EXTRACT

Indexation des contrats de bail de >3 %

Révision à la hausse des contrats : **+15 % pour 100 000 m² GLA** de bâtiments

Reversionary potential : **13 %** en dessous du loyer du marché



NEUTRALIZE

Augmentation de la capacité photovoltaïque vers **350 MWp en 2027**, associée à la poursuite du développement de l'infrastructure énergétique (40 millions d'euros en potentiel de chiffre d'affaires)

76 MWp de capacité d'énergie solaire en cours d'exécution avec un TRI de ~8 %



DISCIPLINED

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

~1,9 milliard d'euros de liquidité

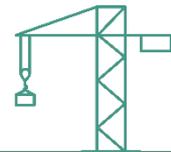
>50 % de l'augmentation de capital en décembre 2023 déjà investi en un trimestre

Yield on cost pipeline de développement : **~7%**

1. Réalisations en 2024

1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH



PROJETS

TAUX
D'OCCUPATION

98,4 %

RENTED

CONTRATS DE BAIL

10 %
ARRIVANT
À ÉCHÉANCE
EN 2024

- 70 % prolongés
- Confirmation de la confiance

FINALISÉS	EN COURS D'EXÉCUTION	POTENTIEL
SUPERFICIE		
38 000 m²	529 000 m²	~1 800 000 m² <small>superficie locative</small>
INVESTISSEMENTS		
36 millions d'euros	379 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL		
5,9 %	6,7 %	
5,5 % en Europe occidentale	6,4 % en Europe occidentale	
6,9 % en Roumanie	7,8 % en Roumanie	
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL		
9 ans	11 ans	

ACQUISITIONS

40 millions d'euros





1. Plus de 50 % de l'augmentation de capital en décembre 2023 investi en un trimestre

Au cours du premier trimestre de 2024, environ 200 millions d'euros d'actifs à rendement direct (acquisitions et projets) croissent dans le bilan à un rendement de 9,1 %. Cela signifie qu'en ce qui concerne l'utilisation du produit de l'augmentation de capital réalisée par ABB à la fin de l'année dernière, plus de la moitié du capital mobilisé a déjà été rentabilisée après seulement un trimestre.

Il s'agit principalement des acquisitions suivantes :

- un pôle logistique urbain à haut rendement à Bucarest – qui fait partie de la plus importante zone de vente en gros de Roumanie – d'une superficie de 100 000 m² avec un montant d'investissement d'environ 90 millions d'euros ; ainsi que
- la transaction sale-and-lease-back d'un site dans la région de Reims composé d'un entrepôt de plus de 56 000 m² loué à un prestataire de services logistiques pour la distribution de produits dangereux, d'un nouvel entrepôt cross-dock en cours de développement de plus de 24 000 m² pour un détaillant alimentaire et d'un potentiel d'expansion supplémentaire de plus de 25 000 m² avec un volume d'investissement total d'environ 75 millions d'euros, dont environ 30 millions d'euros sont encore en cours d'exécution.

Le solde des fonds mobilisés sera utilisé pour financer les projets en cours d'exécution et de nouvelles opportunités concernant des terrains, des projets et des acquisitions.

2. Acquisitions et désinvestissements

2.1. Plus de 50 % de l'augmentation de capital en décembre investi en un trimestre

Au cours du premier trimestre de 2024, des acquisitions d'une valeur d'environ 170 millions d'euros avec un rendement immédiat de ~10 % ont été finalisées. Cela signifie qu'en ce qui concerne l'utilisation du produit de l'augmentation de capital réalisée par ABB à la fin de l'année dernière, plus de la moitié du capital mobilisé a déjà été rentabilisée après seulement un trimestre. Sont principalement concernées les acquisitions suivantes :

- un pôle logistique urbain à haut rendement à Bucarest - qui fait partie de la plus importante zone de vente en gros de Roumanie - d'une superficie de 100 000 m² avec un montant d'investissement d'environ 90 millions d'euros ; ainsi que
- la transaction sale-and-lease-back d'un site dans la région de Reims composé d'un entrepôt de plus de 56 000 m² loué à un prestataire de services logistiques pour la distribution de produits dangereux, d'un nouvel entrepôt cross-dock en cours de développement de plus de 24 000 m² pour un détaillant alimentaire et d'un potentiel d'expansion supplémentaire de plus de 25 000 m² avec un volume d'investissement total d'environ 75 millions d'euros, dont environ 30 millions d'euros sont encore en cours d'exécution.¹

Le solde des fonds mobilisés sera utilisé pour financer les projets en cours d'exécution et de nouvelles opportunités concernant des terrains, des projets et des acquisitions.

¹ Voir également le [communiqué de presse](#) du 26 janvier 2024.

2.2. Acquisitions identifiées au cours du premier trimestre de 2024

Au cours du premier trimestre de 2024, un certain nombre d'acquisitions (tant des bâtiments que de nouveaux terrains) ont pu être identifiées pour un montant total d'environ 40 millions d'euros. Tous ces acquisitions ont été réalisés à des prix conformes à la juste valeur telle que déterminée dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 6,6 %.²

Belgique

Willebroek

Acquisition d'un pôle composé d'un brownfield à développer d'une superficie totale d'environ 48 000 m² et de trois bâtiments loués à long terme d'une superficie totale de plus de 10 600 m². Ce site fait partie du hotspot logistique de Willebroek-Nord et bénéficie d'un accès à l'autoroute A12 Bruxelles-Anvers ainsi que d'une excellente visibilité le long de celle-ci. Après assainissement, la parcelle en friche sera transformée en un site logistique durable haut de gamme, où l'orientation client et le leadership de WDP en matière d'expertise, de complexité des transactions et de partenariat avec diverses parties prenantes feront la différence.



Wavre-Sainte-Catherine

Expansion du pôle WDP existant avec un bâtiment de près de 2 800 m² et une réserve foncière pour un développement futur.

Roumanie

Aricestii Rahtivani

Transaction sale-and-lease-back du site existant du spécialiste automobile Federal Mogul. Ce site a une superficie de plus de 19 000 m². Federal Mogul a un engagement de location de 20 ans.

Optimisation des pôles existants

Un certain nombre de pôles WDP aux régions de Bucarest, Craiova et Timisoara ont été optimisés avec une superficie combinée de plus de 220 000 m².

² Hors réserve foncière.

2.3. Aperçu des acquisitions identifiées au cours de 2024

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	
BE	Sint-Katelijne-Waver	In commercialisation	2 750
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	10 617
RO	Arcestii Rahtivani	Federal Mogul	19 319

Site	Surface totale (en m ²)		
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	land reserve	49 384
RO	Timisoara	land reserve	46 010
RO	Craiova	land reserve	114 320
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	58 289

dont au 31 mars 2024
34 millions d'euros doivent encore être investis.

3. Projets finalisés au cours de 2024

WDP a pu réceptionner au cours du premier trimestre de 2024 les projets pré-loués suivants, pour une superficie louable totale d'environ 38 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 5,9 %³, pour un investissement d'environ 36 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 9 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6 566	7
BE				6 566	7
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16 000	19
NL				16 000	19
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6 242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6
RO				15 003	11
Total				37 569	36

³ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,5 % en Europe occidentale et 6,9 % en Roumanie.

4. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en cours d'exécution, d'un montant d'environ 379 millions d'euros et d'une superficie louable de près de 529 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,7 %.⁴ Le rendement des nouveaux projets identifiés au cours du premier trimestre de 2024 (10 millions d'euros) est de 8,7 %. Ce pipeline de développement est préloqué à 70 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11 ans. Le degré de prélocation pour ces projets en cours d'exécution montre une baisse temporaire depuis le trimestre dernier. 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, et 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.

4.1. Projets identifiés au cours du premier trimestre de 2024

Roumanie

Baia Mare

Le site de Baia Mare sera agrandi par la construction d'un entrepôt à température contrôlée pour Maravet, une société spécialisée dans les produits de soins pour animaux, qui a signé un engagement de location d'une durée de 15 ans. Le nouvel entrepôt offrira une superficie de plus de 11 000 m² avec réception attendue au cours du premier trimestre de 2025. Ce site offre en outre la possibilité d'un développement futur.

⁴ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,4 % en Europe occidentale et 7,8 % en Roumanie.

4.2. Aperçu de tous les projets en cours d'exécution⁵

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Antwerp	Fully let	14 893	18
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	20 215	24
BE	Genk	Martin Mathys	33 288	29
BE	Lokeren	In commercialisation	9 204	13
BE	Various*	WWRS + in commercialisation	123 500	25
BE	Grimbergen	In commercialisation	53 500	25
BE			254 600	135
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	14 779	10
FR			14 779	10
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	15 000	10
LU			15 000	10
NL	Breda	Elka Pieterman/PHC/CCT	25 768	20
NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	29 500	29
NL	Zwolle	Abbott	18 000	25
NL	Schiphol	In commercialisation	22 507	21
NL	Schiphol	Fully let	10 400	14
NL			106 175	109
RO	Slatina	Pirelli	48 335	36
RO	Timisoara	Ericsson	33 455	32
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	11 600	8
RO	Târgu Lapus	Taparo	14 656	8
RO	Baia Mare	Maravet	11 300	11
RO			119 346	95
DE	Twist	In commercialisation	19 500	20
DE			19 500	20
Total			529 400	379

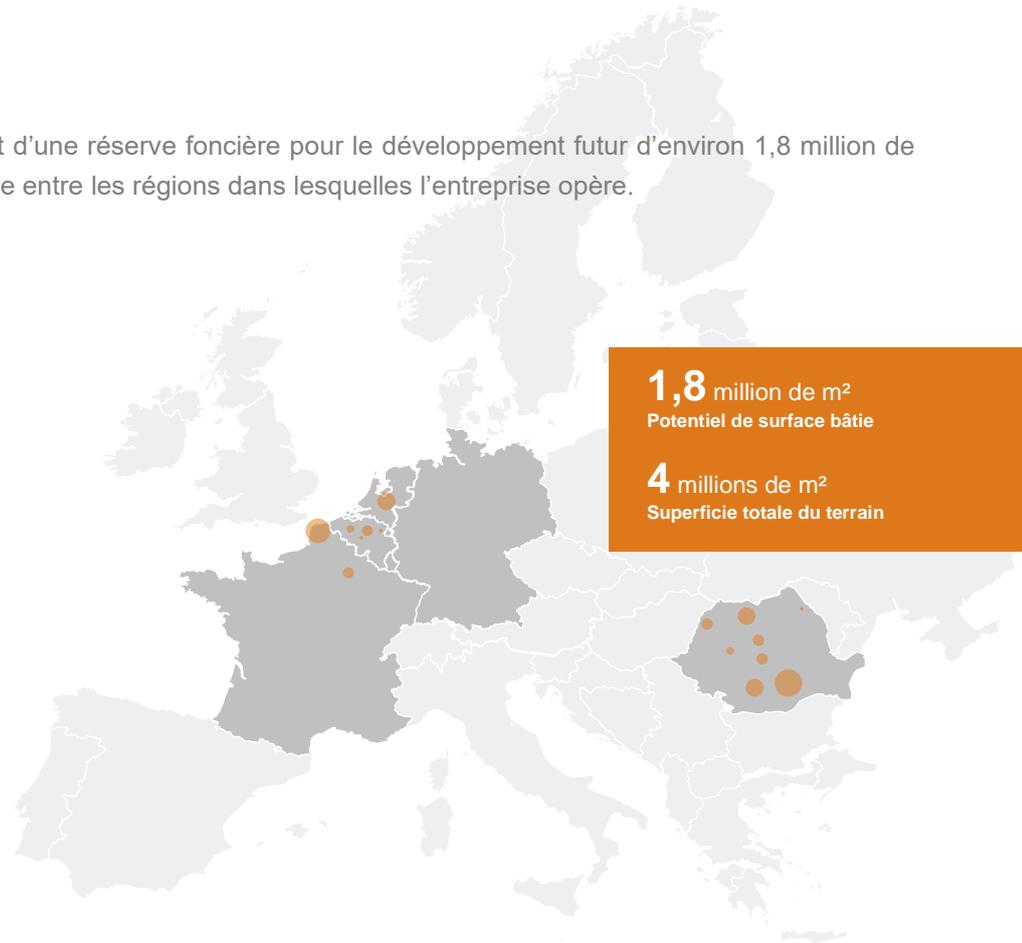
*Joint venture

dont au 31 mars 2024
234 millions d'euros doivent encore être investis.

⁵ 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 %.

5. Autres potentiels

WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 1,8 million de m² de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles l'entreprise opère.



6. L'intérêt pour le secteur de l'immobilier logistique reste élevé

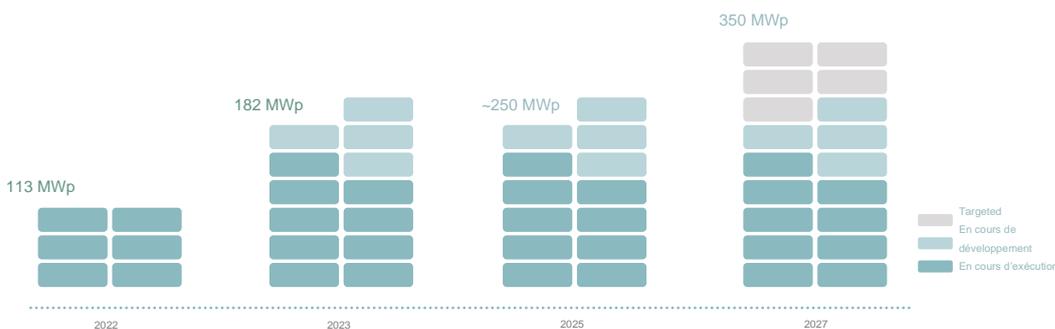
Le marché de l'immobilier logistique peut compter sur la poursuite de tendances structurelles positives qui continuent de soutenir la demande de développements de projets futurs et l'intérêt pour cette catégorie d'actifs. Malgré l'impact des mouvements sur les marchés financiers mondiaux et le refroidissement temporaire du marché de l'investissement y lié, les rendements ont réussi à s'adapter à l'augmentation du coût du capital, ce qui pourrait créer des opportunités pour WDP sur le marché de l'investissement. Les niveaux de prix entre acheteurs et vendeurs montrent toujours un écart sur un marché de l'investissement qui émerge prudemment. La pression à la hausse sur les loyers du marché reste soutenue par la disponibilité limitée et la rareté des terrains nouveaux.

2. Investissements dans l'énergie

FUTURE LOGISTICS

1. Énergie solaire

WDP dispose aujourd'hui d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 187 MWp. C'est conforme à l'ambition d'augmenter la capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques à 350 MWp à l'horizon 2027. Par conséquent, les revenus annuels attendus de l'énergie solaire peuvent atteindre 40 millions d'euros.⁶ 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) ainsi que de la baisse des prix de l'énergie, doit être prise en compte. Au 31 mars 2024, l'installation d'une capacité de 76 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 60 millions d'euros.⁷



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.



⁶ Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique qui ont été délivrés avant 2013 et expireront progressivement au cours de la période 2028-32.

⁷ Dont un montant de 35 millions d'euros reste à investir.

La centrale électrique logistique



- 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
- 5 intelligent

Exploitation à faible émission de carbone de l'entrepôt



Téléchargez la présentation pour plus de détails

2. Résultats financiers

72,3 millions d'euros
Résultat EPRA

+15 %

7,0 milliards d'euros
Juste valeur du portefeuille

88,6%
Marge opérationnelle

0,33 euros
Résultat EPRA par action

+7%

98,4%
Taux d'occupation

3,5%
Croissance des loyers sur une base comparable

5,5 ans
Durée moyenne des contrats de bail

20,5 euros
EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

31.03.2024 31.12.2023

	31.03.2024	31.12.2023
EPRA NTA (en euros par action)	20,5	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	22,4	22,0
EPRA NDV (en euros par action)	21,2	20,8
EPRA LTV (en %)	35,7	34,6
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,3	5,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,3	5,3
Taux de vacance EPRA (en %)	1,6	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	11,2	10,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	11,0	10,6

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

	31.03.2024	31.12.2023
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	7 019,2	6 766,6
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,2	6,1
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,3	5,3
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,5	5,3
Taux d'occupation ² (en %)	98,4	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	3,5	6,0
Marge opérationnelle ³ (en %)♦	88,6	91,5
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	34,4	33,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	37,2	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	6,6	6,4
Interest Coverage Ratio ⁴ (en x)	7,3	6,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,7	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,7	5,9
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,2	5,3
Hedge ratio (en %)♦	112	119
Terme moyen restant des couvertures ⁵ (en ans)	5,5	5,7
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	89,5	81,6
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	79,2	74,7
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-6,9	-10,0
Résultat EPRA♦	72,3	62,7
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	26,9	-76,8
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	5,9	-29,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1,7	-2,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	103,4	-46,0
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	0,33	0,31
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,12	-0,38
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,03	-0,14
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,01	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,47	-0,23
IFRS NAV ⁶	20,7	20,7
EPRA NTA♦	20,5	20,6
EPRA NRV♦	22,4	22,5
EPRA NDV♦	21,2	21,5

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

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

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

3 Sur la base d'une comparaison entre le premier trimestre de 2024 et le premier trimestre de 2023.

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

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

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

1. Commentaires sur le compte de résultat du 31 mars 2024 (schéma analytique)

1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 89,5 millions d'euros pour le Q1 2024, soit une augmentation de +9,6% par rapport à l'année précédente (81,6 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 +3,5 % (y compris -0,5 % en raison d'une occupation légèrement inférieure).

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	26 328	41 540	2 113	908	19 111	90 000	1 237	785
III. Charges relatives à la location ²	30	443	-24	0	6	455	0	5
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	26 358	41 983	2 089	908	19 117	90 455	1 237	790

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 3,6 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 3,7 millions d'euros l'année précédente, ce qui constitue, malgré une capacité plus élevée, une diminution 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 79,2 millions d'euros pour le Q1 2024, soit une augmentation de +6,1% par rapport à la même période l'année précédente (74,7 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 10,2 millions d'euros pour le premier trimestre de 2024 (6,9 millions d'euros au Q1 2023). Cette augmentation de 3,3 millions d'euros est conforme à la croissance du portefeuille, mais offre une base de comparaison défavorable compte tenu de quelques opérations ponctuelles réalisées au Q1 2023 pour un montant d'environ 2 millions d'euros. WDP parvient à maintenir la marge d'exploitation élevée, notamment 88,6 % (pour rappel : la marge d'exploitation est toujours légèrement inférieure au premier trimestre en raison de l'IFRIC 21).

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'est amélioré de -10,0 millions d'euros l'année dernière à -6,9 millions d'euros au premier trimestre. Dans le contexte

de la hausse des taux d'intérêt (de 2,2 % début janvier 2023 à 3,9 % au 31 mars 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP maintient le résultat financier sous contrôle grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt et le financement des investissements au cours de la dernière année principalement s'est fait par l'intermédiaire de capitaux frais. Le coût d'intérêt moyen reste très bas à 1,7 % pour le Q1 2024.

Ce résultat tient également compte d'un montant de 3,4 millions d'euros de l'activation des intérêts pour les développements de projets, calculé à partir de 2024 sur la base du coût réel (c.-à-d. marginal) des prêts flexibles spécifiques à taux variable utilisés à cette fin (précédemment basé sur le coût moyen de la dette), soit une différence faible de 1,4 million d'euros en glissement annuel en raison de cette modification). Le résultat financier comprend en outre le coût récurrent des terrains en concession, soit -1,1 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le *Résultat financier*.

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 7,3x (contre 6,6x à la même période l'année passée).

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

Le résultat de 3,3 millions d'euros pour le Q1 2024 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena.

5. Impôts

Pour 2024, WDP établit toujours ses comptes en appliquant le régime FBI pour ses activités aux Pays-Bas. 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. 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.

Veillez noter que les provisions prévues en 2023 pour 2021-22-23 (lorsque l'on supposait que le régime FBI était menacé pour ces exercices) ont été annulées au deuxième trimestre 2023, ce qui a eu un impact positif unique sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action) en Q2 2023.

6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour le Q1 2024 s'élève à 72,3 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de +15,3% par rapport au résultat de 62,7 millions d'euros en 2023. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de +7,2% à 0,33 euro, en ce compris une augmentation de +7,6 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital (Q2 2023 : 77 millions d'euros dividende optionnel et Q4 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).

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 le Q1 2024 atteint 26,9 millions d’euros, soit 0,12 euro par action. Pour la même période l’an passé, ce résultat s’établissait à -76,8 millions d’euros, soit -0,38 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-4,6 millions d’euros), Pays-Bas (+8,4 millions d’euros), France (+13,5 millions d’euros), Roumanie (+2,8 millions d’euros), Allemagne (+0,0 millions d’euros), Luxembourg (-1,0 millions d’euros) et Suède (+7,8 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 +25,8 millions d’euros, soit une hausse de +0,4% en cumul annuel. Cela s’explique principalement par les plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes, combinées à la stabilité du portefeuille existant (hausse de la variation de rendement de +10 pb compensée par l’augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +0,5 % pour le Q1 2024). Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,3% (+4 pb en glissement trimestriel).

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 Groupe⁸ s’élèvent à 5,9 millions d’euros, soit 0,03 euro par action pour le Q1 2024 (par rapport à -29,5 millions d’euros, soit -0,14 euro par action en 2023).

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 fonds propres, pour autant qu’elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s’élève à -1,7 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

⁸ 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.

à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour le Q1 2024 de 103,4 millions d’euros (par rapport à -46,0 millions d’euros à la même période l’année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 103,4 millions d’euros et le résultat EPRA de 72,3 millions d’euros est principalement due à la légère augmentation de valeur du portefeuille et à la variation positive des instruments de couverture d’intérêts.

2. Commentaires sur le bilan au 31 mars 2024

1. Portefeuille immobilier⁹

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹⁰) du portefeuille immobilier de WDP s’élève, conformément à la norme IAS 40, au 31 mars 2024 à 6 845,0 millions d’euros contre 6 596,7 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 solaires¹¹, la valeur totale du portefeuille passe à 7 019,2 millions d’euros contre 6 766,6 millions d’euros fin 2023.

Cette valeur de 7 019,2 millions d’euros inclut 6 470,1 millions d’euros d’immeubles réceptionnés (standing portfolio).¹² Les projets en cours d’exécution représentent une valeur de 182,2 millions d’euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d’une juste valeur de 192,6 millions d’euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2024 à une juste valeur de 174,2 millions d’euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2%¹³. 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 de réversion net est de¹⁴ 6,2 %.

⁹ Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c’est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDPort of Ghent Big Box (50 %), au Luxembourg (55 %) et à Gosselin-WDP (29 %) qui est indiquée.

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

¹¹ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

¹² Y compris un droit d’utilisation de 80 millions d’euros par rapport aux terrains détenus par le biais d’une concession conformément à la norme IFRS 16.

¹³ 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 (principalement droits de mutation).

¹⁴ Le rendement de réversion est calculé en divisant la valeur locative de marché estimée, moins les charges d’exploitation non récupérables, par la valeur de marché du patrimoine, coûts d’acquisition (estimés) inclus. Le rendement de réversion est le rendement attendu auquel le rendement net augmentera (ou diminuera) une fois que le loyer aura atteint la valeur locative totale estimée.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	103	112	8	2	5	72	302
Superficie louable brute (en m ²)	2 366 474	2 852 161	248 716	60 590	72 425	1 710 565	7 310 931
Terrains (en m ²)	4 722 828	4 941 109	712 227	105 776	116 797	7 449 244	18 047 981
Juste valeur (en millions d'euros)	2 273	2 883	226	76	95	1 291	6 845
% de la juste valeur totale	33%	42%	3%	1%	1%	19%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-0,2%	0,3%	6,0%	0,1%	-1,0%	0,7%	0,4%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	2,0%	0,9%	1,4%	0,0%	1,3%	2,4%	1,6%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,8	5,8	3,5	5,1	6,3	5,9	5,5
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,4%	6,1%	5,3%	4,7%	5,6%	8,5%	6,2%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,5%	-0,4%
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%	5,0%	4,6%	4,3%	4,9%	7,6%	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 20,5 euros au 31 mars 2024, soit une hausse de +0,4 euros (2,0%) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2023 sous l'effet du résultat EPRA généré (+0,33 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (+ 0,15 euro) et autres (-0,08 euro). L'IFRS NAV par action¹⁵ s'élève à 20,7 euros au 31 mars 2024 contre 20,2 euros au 31 décembre 2023.

¹⁵ L'IFRS NAV est calculée en divisant les fonds 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

34,4 %



100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- Refinancement à 100 % jusque fin 2025 au moins
- 100 % committed CAPEX
- 100 % de billets de trésorerie

DEGRÉ D'ENDETTEMENT

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

7,3x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

~ 1,9 milliards d'euros
Facilités de crédit non utilisées

1,7 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DE DETTES

5,7 ans

112 %

5,5 ans

Durée des dettes

Hedge ratio

Durée des couvertures

FINANCEMENT VERT

2,1 milliards d'euros

82 %
Encours des dettes



CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 2 466,6 millions d'euros au 31 mars 2024 contre 2 316,7 millions d'euros à la fin de 2023, par l'exécution des investissements prévus au cours du premier trimestre de 2024. Les dettes financières à court terme de 107,9 millions d'euros comprennent le programme de billets de trésorerie (26,3 millions d'euros), les straight loans à court terme (20,6 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (61,0 millions d'euros).

Le total du bilan évolue de 7 072,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 7 368,0 millions d'euros au 31 mars 2024. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille¹⁶, reste historiquement fort à 34,4 % au 31 mars 2024 par rapport à 33,7 % au 31 décembre 2023.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 mars 2024 est de 5,7 ans¹⁷, par rapport à 5,9 ans à la fin de 2023.

WDP peut continuer à s'appuyer sur une large position de liquidité avec environ 1,9 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme¹⁸. Cela permet à la société de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours d'exécution et les acquisitions (297 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (35 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance à fin 2025 (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 2,2 % au 1er janvier 2023 à 3,9 % au 31 mars 2023 pour l'Euribor 3 mois), WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif à 1,7 % pour le Q1 2024 grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt et à son endettement temporairement inférieur au cours du premier trimestre de 2024 suite à l'ABB. 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 7,3x (contre 6,6x au 31 décembre 2023).

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 112 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 5,5 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 d'exécution et les acquisitions, ce ratio devrait évoluer vers les 100 % d'ici à la fin de 2024.

¹⁶ Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint ventures inclus.

¹⁷ Y compris les dettes à court terme qui sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des facilités de back-up.

¹⁸ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

2. Exécution de la stratégie de financement

1. Nouveau programme de financement auprès d'IFC

WDP et IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale, ont conclu un nouveau programme de financement d'environ 300 millions d'euros. Ce financement concerne un prêt vert et lié au développement durable d'une durée maximale de huit ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie. Deux indicateurs clés de performance ont été sélectionnés, qui portent sur la certification des bâtiments écologiques et la capacité solaire installée dans le portefeuille roumain, conformément à la stratégie de développement durable du groupe, et qui sont liés à un mécanisme de tarification des prêts.

4. Perspectives

1. Perspectives 2024

WDP confirme un résultat EPRA par action prévu pour 2024 de 1,47 euro, soit une augmentation de +5 % contre 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 et géopolitique volatil.

Hypothèses sous-jacentes

- Une croissance du portefeuille en 2023-24, principalement due aux nouveaux projets préloqués 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 %.
- L'activation des intérêts pour les développements de projets sur la base du coût réel (c.-à-d. marginal) des prêts flexibles spécifiques à taux variable utilisés à cette fin (c.-à-d. estimés à 4,5 % contre 2,0 % en 2023). Ce chiffre est cohérent avec les coûts réels encourus par WDP, sur lesquels sont également basés les budgets et les rendements des projets. Par rapport 2023, cela a un impact de +0,03 euro sur le résultat EPRA par action.

2. Plan de croissance 2024-27 : #BLEND2027

Stimulée par des tendances structurellement positives dans le secteur de l'immobilier logistique, et malgré un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, WDP a confiance dans d'autres opportunités de croissance interne et externe. Ce faisant, la création de valeur 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 opérations en France et en Allemagne.

Au début de 2024, notre solidité financière a été augmentée dans la mesure où WDP dispose de fonds suffisants pour financer ce plan, en ce compris les bénéfices réservés et le dividende optionnel attendus.

#BLEND2027

EPRA EPS

1,70 euro DPS
+6 % CAGR⁽¹⁹⁾ **1,36** euro

CAPEX

1,5 mia d'euros⁽²⁰⁾

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)¹⁹ sur la base d'un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros (à savoir 500 millions d'euros par an avec une contribution totale en 2027).²⁰ 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.

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 de 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.

¹⁹ Une augmentation annuelle sous-jacente de +6 %, par rapport à un résultat EPRA par action de 1,35 euro en 2023 (à savoir 1,40 euro rapporté et ajusté pour le revenu unique de +0,05 euro par action, lié au statut de FBI).

²⁰ Y compris le cost to come au 31 décembre 2023 pour les projets en cours de développement et les acquisitions annoncées 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.

- Des mesures opérationnelles stables (taux d'occupation élevé, contrats de bail à long terme et fidélisation 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 susceptibles d'influencer la rentabilité, la complexité et le temps d'exécution des projets.

5. Aperçu financier

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q1 2024	Q1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	90 455	80 894	9 561	11,8%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Produits de l'énergie solaire	3 619	3 677	-58	-1,6%
Autres produits/charges opérationnels	-4 605	-2 944	-1 661	n.r.
Résultat immobilier	89 469	81 627	7 842	9,6%
Charges immobilières	-4 504	-3 641	-864	23,7%
Frais généraux de la société	-5 718	-3 275	-2 443	74,6%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	79 246	74 711	4 535	6,1%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-6 940	-10 014	3 074	-30,7%
Impôts sur le résultat EPRA	-787	-2 937	2 150	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-500	0	-500	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	3 335	2 934	401	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 089	-2 016	-72	3,6%
Résultat EPRA	72 266	62 679	9 587	15,3%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	26 609	-81 456	108 065	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-46	197	-243	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-5 933	8 968	-14 900	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	6 751	-7 633	14 384	n.r.
Résultat sur portefeuille	27 381	-79 925	107 306	n.r.
Intérêts minoritaires	-488	3 077	-3 564	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	26 894	-76 848	103 742	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	8 560	-29 385	37 944	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-2 701	-159	-2 541	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	5 859	-29 544	37 944	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	5 859	-29 544	35 403	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 634	-2 314	680	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-29	-36	8	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 663	-2 350	687	n.r.
Intérêts minoritaires	12	113	-101	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1 651	-2 238	586	n.r.
Résultat net (IFRS)	105 932	-47 124	153 056	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 564	1 173	-3 738	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	103 367	-45 951	149 318	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2024	Q1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,33	0,31	0,02	7,2%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,12	-0,38	0,50	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,03	-0,14	0,17	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,47	-0,23	0,70	n.r.
Résultat EPRA ²	0,33	0,31	0,02	7,2%
Nombre moyen pondéré d'actions	219 433 809	203 980 363	15 453 446	7,6%
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.

Bilan consolidé (analytique)

(en euros x 1 000)	31.03.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 314	1 198	116	n.r.
Immeubles de placement	6 684 919	6 439 464	245 455	3,8%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	170 377	166 037	4 341	2,6%
Actifs financiers non courants	98 609	86 476	12 133	14,0%
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 688	1 764	-76	-4,3%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	320 148	303 750	16 399	5,4%
Actifs non courants	7 277 055	6 998 688	278 367	4,0%
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	36 914	23 848	13 066	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	12 872	22 807	-9 935	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 703	13 029	5 674	n.r.
Comptes de régularisation	22 477	13 914	8 563	n.r.
Actifs courants	90 966	73 598	17 367	n.r.
Total de l'actif	7 368 021	7 072 286	295 734	4,2%

(en euros x 1 000)	31.03.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	226 644	226 860	-216	-0,1%
Primes d'émission	2 023 908	2 023 908	0	0,0%
Réserves	2 184 110	2 169 857	14 253	0,7%
Résultat net de l'exercice	103 367	22 299	81 069	363,6%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 538 030	4 442 924	95 106	2,1%
Intérêts minoritaires	80 170	77 647	2 523	3,2%
Capitaux propres	4 618 200	4 520 571	97 629	2,2%
Dettes financières non courants	2 358 671	2 232 638	126 033	5,6%
Autres passifs financiers non courants	128 153	122 418	5 735	4,7%
Passifs non courants	2 486 824	2 355 056	131 768	5,6%
Dettes financières courantes	107 908	84 038	23 870	28,4%
Autres passifs courants	155 089	112 621	42 468	37,7%
Passifs courants	262 997	196 659	66 338	33,7%
Passifs	2 749 821	2 551 715	198 106	7,8%
Total du passif	7 368 021	7 072 286	295 734	4,2%

Ratios clés

(en euros par action)	31.03.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,7	20,2	0,4	2,1%
EPRA NTA♦	20,5	20,1	0,4	2,0%
Cours de l'action	26,5	28,5	-2,0	-7,2%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	28,8%	41,5%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	31.03.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	7 019,2	6 766,6	252,6	3,7%
Loan-to-value♦	34,4%	33,7%	0,7%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	37,2%	35,8%	1,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,6x	6,4x	0,2x	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 coentreprises (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)	Q1 2024	FY 2023	Q1 2023
Revenus locatifs	90 000	337 082	81 148
Charges relatives à la location	455	-306	-254
Résultat locatif net	90 455	336 776	80 894
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 843	40 967	21 210
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	-26 880	-46 233	-25 755
Autres recettes et dépenses relatives à la location	4 051	25 891	5 278
Résultat immobilier	89 469	357 402	81 627
Frais techniques	-2 841	-9 414	-2 002
Frais commerciaux	-395	-1 918	-500
Frais de gestion immobilière	-1 268	-4 242	-1 138
Charges immobilières	-4 504	-15 573	-3 641
Résultat d'exploitation	84 964	341 829	77 986
Frais généraux de la société	-5 718	-18 795	-3 275
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 634	-15 566	-2 314
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	77 612	307 467	72 397
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-46	1 253	197
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26 609	-222 537	-81 456
Résultat d'exploitation	104 175	86 184	-8 862
Revenus financiers	236	1 142	245
Charges d'intérêts nettes	-6 443	-39 624	-9 594
Autres charges financières	-733	-2 916	-665
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	8 560	-75 966	-29 385
Résultat financier	1 619	-117 364	-39 399
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	7 357	-3 516	-4 895
Résultat avant impôts	113 151	-34 696	-53 155
Impôts	-7 220	60 634	6 031
Résultat net	105 932	25 938	-47 124
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	2 564	3 639	-1 173
Part du Groupe	103 367	22 299	-45 951
Nombre moyen pondéré d'actions	219 433 809	206 892 358	203 980 363
Résultat net par action (en euros)	0,47	0,11	-0,23
Résultat net dilué par action (en euros)	0,47	0,11	-0,23

Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Actifs non courants	7 277 055	6 998 688	6 943 830
Immobilisations incorporelles	1 314	1 198	960
Immeubles de placement	6 684 919	6 439 464	6 337 121
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	170 377	166 037	168 167
Actifs financiers non courants	98 609	86 476	143 758
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 688	1 764	4 897
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	320 148	303 750	288 926
Actifs courants	90 966	73 598	96 302
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	9 038
Créances commerciales	36 914	23 848	35 831
Créances fiscales et autres actifs courants	12 872	22 807	29 567
Trésorerie et régularisation actif	18 703	13 029	7 036
Comptes de régularisation	22 477	13 914	14 829
Total de l'actif	7 368 021	7 072 286	7 040 132

(en euros x 1 000)	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Capitaux propres	4 618 200	4 520 571	4 301 434
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	4 538 030	4 442 924	4 227 975
Capital	226 644	226 860	214 999
Primes d'émission	2 023 908	2 023 908	1 660 132
Réserves	2 184 110	2 169 857	2 398 794
Résultat net de l'exercice	103 367	22 299	-45 951
II. Intérêts minoritaires	80 170	77 647	73 460
Passifs	2 749 821	2 551 715	2 738 698
I. Passifs non courants	2 486 824	2 355 056	2 397 303
Provisions	160	160	160
Dettes financières non courantes	2 358 671	2 232 638	2 240 483
Autres passifs financiers non courants	64 794	69 698	52 297
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 599	6 611	5 786
Passifs d'impôts différés	55 600	45 948	98 576
II. Passifs courants	262 997	196 659	341 395
Dettes financières courantes	107 908	84 038	205 612
Autres passifs financiers courants	189	189	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	106 624	57 643	83 944
Autres passifs courants	7 269	5 713	8 235
Comptes de régularisation	41 007	49 077	43 421
Total passif	7 368 021	7 072 286	7 040 132

Aperçu du flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)

Q1 2024

FY 2023

Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	13 029	8 040
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	31 298	286 948
Résultat net	105 932	25 938
Impôts ¹	7 220	-60 634
Charges d'intérêts nettes	6 443	39 624
Revenus financiers	-236	-1 142
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	46	-1 253
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	119 404	2 533
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-8 560	75 966
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26 609	222 537
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	2 011	17 441
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-7 357	3 516
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-10 908	-3 547
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-51 423	315 913
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	-36 683	-31 498
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-161 542	-334 087
Investissements	-148 593	-343 572
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-110 955	-319 153
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-31 679	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-5 959	-24 419
Ventes	5 951	27 112
Recettes de la vente d'immeubles de placement	5 951	27 112
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-18 900	-17 627
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-18 900	-25 180
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	0	7 553
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	135 917	52 129
Contractions d'emprunts	186 131	611 412
Remboursement d'emprunts	-39 429	-691 424
Dividendes versés²	0	-127 496
Augmentation de capital	0	294 539
Intérêts payés³	-10 785	-37 973
Dividendes reçus	0	3 071
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	5 674	4 989
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	18 703	13 029

1 Y compris les impôts différés sur le portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur les bénéfices.

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 Il s'agit des intérêts nets payés, c'est-à-dire que les intérêts reçus des instruments de couverture autorisés ont été compensés par ceux-ci.

6. 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)	Q1 2024	Q1 2023
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	103 367	-45 951
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	-24 975	83 770
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-26 609	81 456
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1 634	2 314
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	46	-197
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-5 859	29 544
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	5 933	-8 968
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-6 722	7 670
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	476	-3 190
Résultat EPRA	72 266	62 679
Nombre moyen pondéré d'actions	219 433 809	203 980 363
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,33	0,31

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)	31.03.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 538 030	4 538 030	4 538 030	4 442 924	4 442 924	4 442 924
IFRS NAV/action (en euros)	20,7	20,7	20,7	20,2	20,2	20,2
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 538 030	4 538 030	4 538 030	4 442 924	4 442 924	4 442 924
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	62 260	62 260		53 376	53 376	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-92 143	-92 143		-75 485	-75 485	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 314			-1 198	
Sous-total	4 508 147	4 506 834	4 538 030	4 420 816	4 419 618	4 442 924
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			117 374			119 853
(XI) Droits de mutation	408 523			398 137		
NAV	4 916 671	4 506 834	4 655 404	4 818 953	4 419 618	4 562 777
Nombre d'actions	219 433 809	219 433 809	219 433 809	219 433 809	219 433 809	219 433 809
NAV/action (en euros)	22,4	20,5	21,2	22,0	20,1	20,8

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)		Q1 2024	FY 2023
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-11 241	-40 601
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	285	-967
	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	-1 304	-5 265
	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	-4 504	-15 573
	I-6. Frais généraux de la société	-5 718	-18 795
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	353	1 397
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-135	-644
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	66	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	741	2 427
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -10 216	-37 118
IX.	Frais directs de vacance	204	962
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -10 012	-36 156
X.	Revenus locatifs (IFRS)	90 000	336 923
	Moins coût net des concessions	-588	-2 233
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	2 021	5 765
	Moins coût net des concessions	-227	-388
	Revenus locatifs bruts	C 91 207	340 067
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 11,2%	10,9%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 11,0%	10,6%

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)		31.03.2024	31.12.2023
Immeubles de placement - pleine propriété		6 684 919	6 439 464
Immeubles de placement - participation joint ventures		159 797	156 967
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-504 729	-482 142
Portefeuille immobilier achevé		6 339 987	6 114 290
Provision pour frais d'acquisition estimés		389 169	378 705
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	6 729 157	6 492 995
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		384 843	364 028
Coûts immobiliers		-25 670	-19 745
Loyers nets annualisés	B	359 173	344 283
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	359 173	344 283
EPRA NIY	B/A	5,3%	5,3%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,3%	5,3%

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)	31.03.2024					31.12.2023				
	Groupe Comme indiqué	Consolidation proportionnelle			Combiné	Groupe Comme indiqué	Consolidation proportionnelle			Combiné
		Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires			Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	
Y compris :										
Emprunts auprès d'institutions financières	1 633 013	70 237		-110 516	1 592 734	1 468 604	63 940		-95 185	1 437 359
Commercial paper	26 250	0		0	26 250	40 850				40 850
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0
Obligations	807 316	0		0	807 316	807 222				807 222
Dérivés sur devises étrangères	-573				-573	2 628				2 628
Passifs (commerciales) nets	89 626	3 993		-182	93 436	57 997	5 266		-120	63 142
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	-18 703	-2 229		2 470	-18 461	-13 029	-34		929	-12 134
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-92 393				-92 393	-83 558				-83 558
Dette nette	A 2 444 537	72 002	0	-108 228	2 408 310	2 280 714	69 172	0	-94 376	2 255 510
Y compris :										
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	6 446 205	136 203		-181 556	6 400 852	6 223 545	136 596		-166 091	6 194 051
Immeubles en vue de la vente	0	255		0	255	0	243			243
Projet de développement	173 546	8 697		-12 007	170 236	150 120	5 397		-9 251	146 266
Immobilisations incorporelles	1 314	3 166		-5	4 475	1 198	3 168		-3	4 363
Créances (commerciales) nettes	0	0		0	0	0				0
Actifs financiers	3 639				3 639	3 557				3 557
Panneaux solaires	163 465	10 776		-2 749	171 492	159 177	10 780		-2 468	167 489
Portefeuille total	B 6 788 168	159 097	0	-196 317	6 750 949	6 537 597	156 185	0	-177 814	6 515 968
Loan-to-value	A/B	36,0%			35,7%	34,9%				34,6%

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)	Q1 2024	Q1 2023
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26 609	-81 456
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-46	197
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-5 933	8 968
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6 751	-7 633
Résultat sur portefeuille	27 381	-79 925
Intérêts minoritaires	-488	3 077
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	26 894	-76 848

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)	Q1 2024	Q1 2023	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	79 723	77 051	3,5%
Projets	11 161	4 043	n.r.
Achats	1 084	590	n.r.
Ventes	54	456	n.r.
Total	92 021	82 140	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-2 021	-993	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	90 000	81 148	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)	Q1 2024	FY 2023
Résultat financier (IFRS)	1 619	-117 364
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-8 560	75 966
Intérêts intercalaires activés	-3 349	-6 616
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	849	3 135
Autres charges financières et revenus	-205	-1 064
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-550	-1 716
Charges financières (proportionnel)	A -10 195	-47 659
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 391 628	2 501 551
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	67 089	54 388
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 458 717	2 555 939
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 1,7%	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)	Q1 2024	Q1 2023
Résultat financier	1 619	-39 399
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-8 560	29 385
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-6 940	-10 014

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)	Q1 2024	Q1 2023
Résultat immobilier (IFRS)	89 469	81 627
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	79 246	74 711
Marge d'exploitation	88,6%	91,5%

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)		31.03.2024	31.12.2023
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 732 425	1 732 425
Dettes financières à taux fixe		1 105 445	1 105 571
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 837 869	2 837 996
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 466 579	2 316 676
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		70 237	63 940
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 536 817	2 380 617
Hedge ratio	A/B	111,9%	119,2%

Degré d'endettement

en euros (x 1 000)	31.03.2024		31.12.2023	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	2 749 821	2 860 553	2 551 715	2 653 711
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	635	635	5 533	5 533
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	55 600	70 260	45 948	60 493
- 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	41 007	42 645	49 077	49 864
Total endettement	A 2 652 418	2 746 852	2 450 997	2 537 661
Total de l'actif du bilan	7 368 021	7 478 753	7 072 286	7 174 283
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	92 778	92 778	81 017	81 017
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B 7 275 243	7 385 975	6 991 269	7 093 266
Taux d'endettement	A/B 36,5%	37,2%	35,1%	35,8%

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)		31.03.2024	31.12.2023
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 466 579	2 316 676
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-18 703	-13 029
Dette nette financière	A	2 447 876	2 303 647
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 619 751	6 373 665
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		163 465	159 177
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		327 056	310 494
Portefeuille total	B	7 110 272	6 843 337
Loan-to-value	A/B	34,4%	33,7%

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)		31.03.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 466 579	2 316 676
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-18 703	-13 029
Net debt (IFRS)	A	2 447 876	2 303 647
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	313 681	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		13 888	14 467
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		4 738	4 240
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 767	3 767
EBITDA (IFRS)	C	336 074	331 041
Net debt / EBITDA	A/C	7,3x	7,0x

en euros (x 1 000)		31.03.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 536 817	2 380 617
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-20 931	-13 063
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 515 885	2 367 553
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-63 694	-53 140
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 272	-1 215
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 450 919	2 313 198
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	313 681	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		13 888	14 467
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		7 576	6 707
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		3 767	3 767
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	338 912	333 508
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		33 992	26 994
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	372 904	360 502
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	6,6x	6,4x

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).

3. Agenda financier

25 mars 2024	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2023
19 avril 2024	Publication des résultats du Q1 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
15 mai 2024	Date de paiement du dividende 2023
26 juillet 2024	Publication des résultats semestriels 2024 et publication du rapport semestriel
18 octobre 2024	Publication des résultats du Q3 2024
30 janvier 2025	Publication des résultats 2024

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

4. Performance de l'indice de référence ESG

	Gold
	AA
	Prime C
	C
	Inclusion DJSI Europe et DJSI World

Plus d'informations

WDP SA
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

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)



Member of
Dow Jones
Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA

7. 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.