

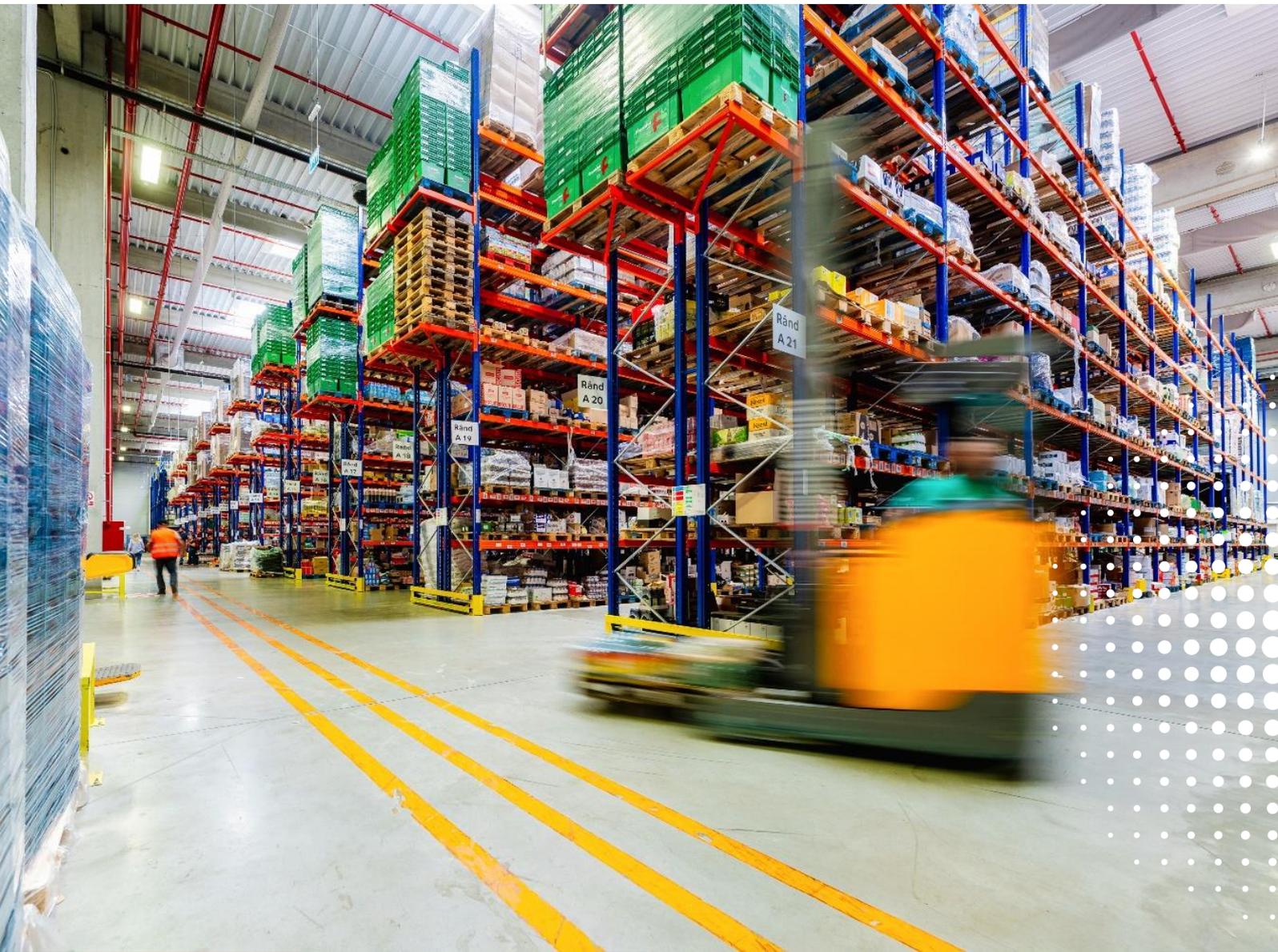


WDP

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Informations réglementées

Vendredi 18 octobre 2024



WAREHOUSES
WITH BRAINS

Appel vidéo pour les analystes
et les investisseurs



Vendredi 18 octobre 2024

Résultats au 30 septembre 2024

#BLEND2027 : une approche efficace multiple drivers in multiple markets

- **Résultat EPRA par action au cours des neuf premiers mois de 2024** : 1,09 euro, sous-jacent +8 % a/a (hors FBI ponctuel en 2023).
- **Génération de bénéfices grâce à une large base** : croissance des bénéfices motivées par un profil de flux de trésorerie protégé contre l'inflation, un taux d'occupation élevé, la captation de la croissance des loyers et une large activité d'investissement, combiné à l'efficacité opérationnelle et au faible coût des dettes.
- **Fort volume d'investissement de 600 millions d'euros à un rendement de 7 %¹ au cours des neuf premiers mois de 2024** : ces investissements (dont env. 100 millions d'euros au Q3 2024) comprennent un mélange équilibré d'acquisitions, de projets et d'énergie dans toutes les régions dans lesquelles WDP opère.
- **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.

¹ Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.



Nos résultats confirment que notre stratégie #BLEND2027 – axée sur la création de valeur grâce à plusieurs leviers – fonctionne. Le volume d'investissements remarquable en 2024 montre clairement qu'une forte croissance, avec un accent sur notre ambition de profit à long terme, reste possible. Les tendances structurelles à long terme demeurent positivement inchangées, et la rareté persistante ainsi que l'augmentation des loyers continuent d'offrir des opportunités au sein de notre portefeuille existant et de nos positions foncières. À court terme, la demande de nouveaux projets reste modérée en raison de l'incertitude macroéconomique conjoncturelle. En revanche, notre solide position financière nous permet de saisir les opportunités dans un marché d'investissement qui, à ce stade du cycle, présente des occasions favorables. C'est ce que prouvent des acquisitions récentes, comme en France, qui renforcent notre confiance dans le développement de cette région en une plateforme à part entière au sein de notre portefeuille en Europe de l'Ouest.

Joost Uwents - CEO

- **Résultat EPRA au cours des neuf premiers mois de 2024** : 242,7 millions d'euros, soit une augmentation de 12 % a/a. Le résultat EPRA par action augmente au niveau sous-jacent de +8 % pour atteindre 1,09 euro (rapporté 3% a/a), hors impact positif unique de +0,05 euro par action pour les neuf premiers mois de 2023, lié au statut de FBI.¹ Ce résultat est dû à l'impact des projets prélués et des acquisitions, ainsi qu'à la croissance organique des loyers de +2,8 %, le tout combiné à un coût de financement compétitif (1,8 % pour les neuf premiers mois de 2024), et inclut l'augmentation du nombre moyen d'actions de +8 % en raison du renforcement du capital en 2023-24.
- **Taux d'occupation élevé et dynamique de marché saine** : avec 97,8 % au 30 septembre 2024, le taux d'occupation reste à un niveau élevé (stable t/t). Dans un contexte de hausse des loyers du marché, WDP a pu revoir les contrats relatifs à 300 000 m² GLA à un niveau de loyer de +15 % en moyenne. Actuellement, le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur d'environ 12 % au loyer du marché.
- **Nouvelle réévaluation à la hausse du portefeuille** : +107,1 millions d'euros, soit une hausse de +1,5% en cumul annuel (au Q3 2024 : +46 millions d'euros), principalement grâce aux plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes, combinées à la stabilité du portefeuille existant. L'EPRA Net Initial Yield est de 5,4% par rapport à 5,3% à la fin de 2023. Le rendement de réversion net sur la base d'une location complète au loyer du marché est de 6,2 %.
- **#BLEND2027 – fort volume d'investissement au cours des neuf premiers mois de 2024** : 600 millions d'euros de nouveaux investissements (env. 100 millions d'euros au Q3) à un rendement moyen de 7 %². Ce volume d'investissement comprend des investissements dans l'ensemble des opérations (développements, acquisitions, réserve foncière et projets dans l'énergie), répartis dans toutes les régions dans lesquelles WDP opère (~75 % en Europe occidentale).
- **La solidité financière offre de la flexibilité** : avec un loan-to-value de 36,6 %, un net debt / EBITDA (adj.) de 6,9 x et une position de liquidité de 1,8 milliard d'euros en lignes de crédit non utilisées, WDP peut continuer à répondre à de nouvelles opportunités d'investissement.
- **Perspective de marché** : des tendances structurelles solides, combinées à une offre limitée et à la hausse des loyers, continuent d'offrir des opportunités au sein du portefeuille existant et de la réserve foncière. À court terme, WDP anticipe un léger ralentissement de la demande, avec un impact limité. De plus, grâce à sa solide position financière, WDP est en mesure de saisir des opportunités sur le marché des investissements à un moment attractif du cycle.
- **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. Les objectifs de profit au sein du plan de croissance restent intacts.

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.

¹ Cela représente un impact total de 11 millions d'euros (0,05 euro par action), dont 10 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2023 et 1 million d'euros au Q4 2023. Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023 et le point 3.1.5 *Impôts*.

² Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.

#BLEND2027 : multiple drivers in multiple markets

Plan de croissance quadriennal 2024-27 qui prévoit la croissance des bénéfices par action en combinant différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques) et vise 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 bénéfices réservés et au dividende optionnel attendus garantit à WDP de disposer déjà de fonds suffisants pour financer ce plan. Pour plus d'informations sur le plan de croissance, voir *5.2 Plan de croissance 2024-27 : #BLEND2027*.

Une approche efficace multiple drivers in multiple markets

BUILD

Le soutien du client grâce à une infrastructure logistique critique, dans le cadre des tendances structurelles toujours positives et de la dynamique de marché saine.

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

LOAD

Des investissements par des développements durables et des acquisitions sur les marchés existants et la poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne.

600 millions d'euros de nouveaux investissements à un rendement de 7 %³ au cours des neuf premiers mois de 2024

2,1 millions de m² GLA en potentiel de développement

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, à l'innovation, à l'énergie et à la décarbonation ainsi qu'à notre approche centrée sur le client.

Indexation des contrats de bail de **~3 %**

Révision à la hausse des contrats : **+15 % pour 300 000 m² GLA** de bâtiments

Reversionary potential : contrats **12 %** en dessous du loyer du marché

NEUTRALIZE

Les investissements dans l'énergie solaire et dans d'autres solutions énergétiques contribuent à la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement. La poursuite du développement de l'infrastructure énergétique sur les sites.

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

89 MWp de capacité d'énergie solaire en cours d'exécution (TRI de **~8 %**)

Parc de batteries Front of the Meter (FTM) d'une puissance de 60 MW pour 65 millions d'euros et un TRI cible de 10-15 %

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.

Net debt / EBITDA (adj.) de **6,9 x**

1,8 milliard d'euros de liquidité

³ Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.

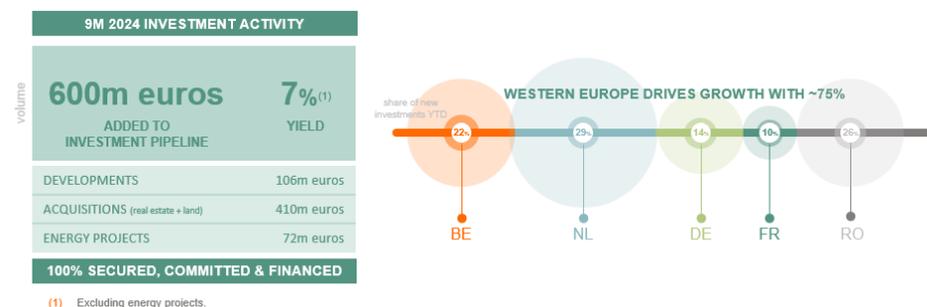
Volume meets profitability

Au cours des neuf premiers mois de 2024, 600 millions d'euros de nouveaux investissements avec un rendement de 7 %⁴ ont été engagés. Ce pipeline d'investissements comprend des projets, des acquisitions, la réserve foncière et des projets dans l'énergie, répartis dans toutes les régions dans lesquelles WDP opère – ~75 % de ces investissements seront réalisés en Europe occidentale.

Malgré l'environnement difficile actuel, WDP reste déterminée à créer de la valeur en combinant harmonieusement différents moteurs dans plusieurs régions, tout en continuant à bénéficier de l'un des bilans les plus solides du secteur. L'allocation stricte du capital, axée sur le rendement, permet à WDP de tirer parti d'autres opportunités de croissance.

Site		Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Rendement
Acquisition d'immobilier				
BE	Sint-Katelijne-Waver	2 750		
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	10 617		
BE	Waregem	70 000		
FR	Reims	74 000		
FR	Cross-dock portfolio	43 000		
NL	Provincie Overijssel	74 000		
RO	Arcestii Rahtivani	19 319		
RO	Chitila	76 994		
RO	Constanta	41 117		
RO	Targu Mures	18 263		
DE	North Rhine-Westphalia	60 000		
Total		490 060	381	6,7%
Nouveaux projets en exécution				
NL	Zwolle	62 000		
RO	Baia Mare	11 300		
RO	Stefanestii de Jos	15 139		
Total		88 439	106	7,4%

⁴ Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.



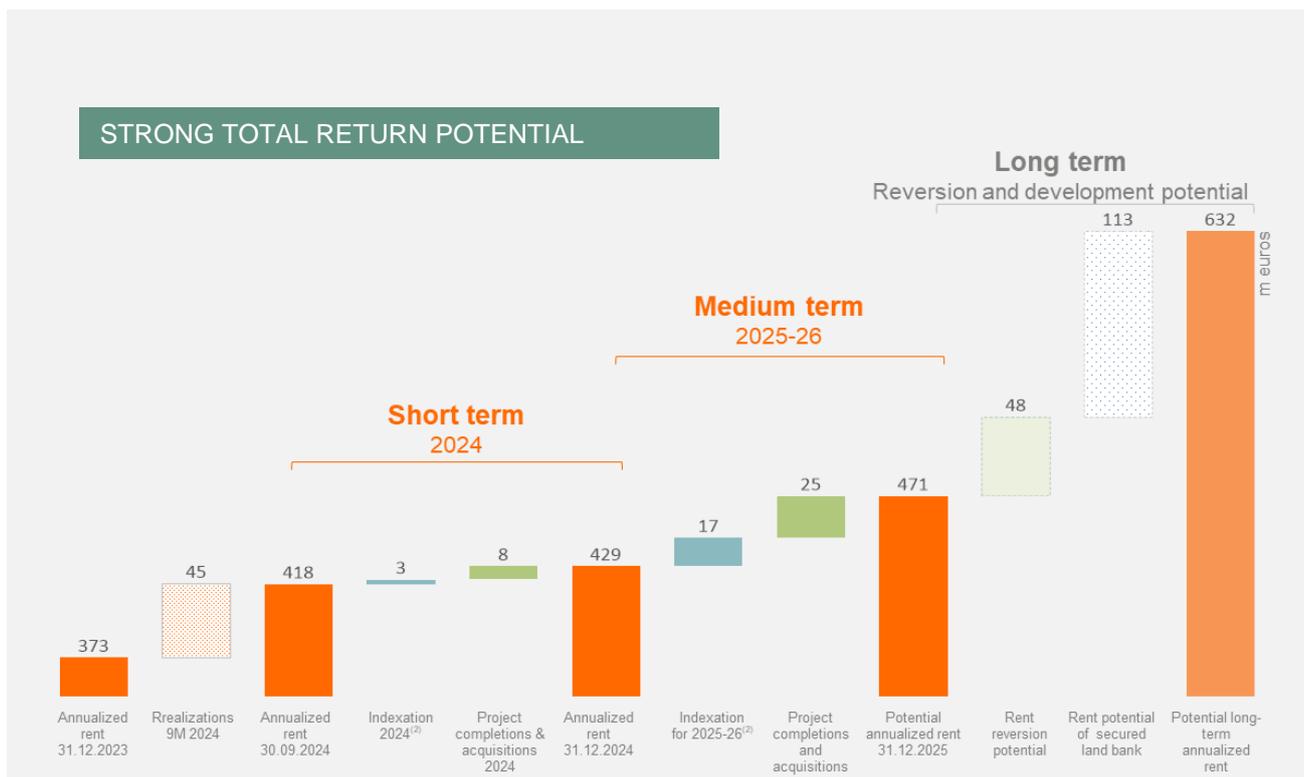
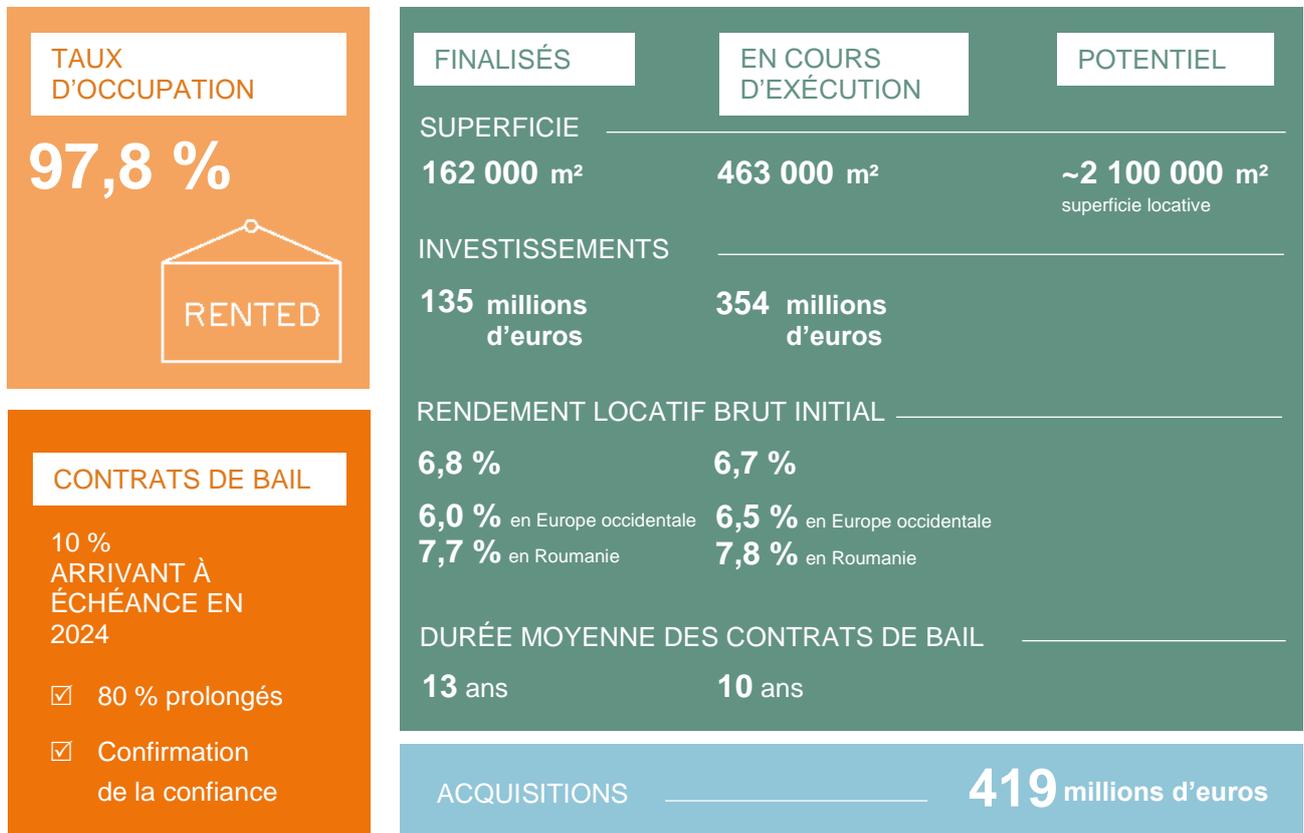
Site		Surface totale (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
Acquisition réserve foncière			
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	49 384	
RO	Timisoara	46 010	
RO	Craiova	114 320	
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	58 289	
RO	Constanta	666 811	
Total		839 420	39

	Budget d'investissement (en millions d'euros)
Projet énergétique & panneaux solaires	72

1. Réalisations en 2024

1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH



Communiqué de presse – 18 octobre 2024

1.1 WDP continue de voir des opportunités dans la demande malgré une conjoncture temporairement plus faible.

Les tendances structurelles de la demande pour des entrepôts modernes restent solides, ce qui, combiné à une offre limitée et à la pression à la hausse sur les loyers du marché, continue d'offrir des opportunités à WDP, tant dans le portefeuille existant que dans la réserve foncière. À court terme, WDP anticipe un léger ralentissement conjoncturel qui modère la demande d'espaces logistiques et ralentit la prise de décision des clients. Concrètement, l'impact est limité et se manifeste de deux manières : d'une part, WDP devra relouer un peu plus d'espace en 2025 au sein du portefeuille existant, soit environ 200 000 m² contre les 100 000 m² habituels. Cela reste cependant limité dans le contexte d'un portefeuille total d'environ 8 millions de m², avec un taux de renouvellement des baux anticipé à 80 % au lieu des 90 % habituels. D'autre part, la demande pour de nouveaux projets de construction est plus limitée, en raison, entre autres, de l'attitude plus attentiste des clients.

En revanche, sur le marché des investissements, la volonté des vendeurs d'accepter des coûts de capitaux plus élevés augmente, ce qui crée des opportunités d'acquisition à un moment favorable du cycle. Comme toujours, WDP se positionnera au fil des cycles en tant qu'investisseur net créant de la valeur sur tout le spectre : des acquisitions tels que de type core ou value-add jusqu'aux développements. Et ce, comme au cours des 25 dernières années, avec la croissance EPS, des rendements totaux à long terme et la croissance NAV clairement en ligne de mire.

1.2 Acquisitions et désinvestissements

1.2.1 Aperçu de toutes les acquisitions identifiées au cours de 2024

Au cours de 2024, un certain nombre d'acquisitions (tant des bâtiments que de nouveaux terrains) ont pu être identifiées pour un montant total d'environ 419 millions d'euros.⁵ WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 6,7 %.⁶

Acquisitions - Biens immobiliers

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	
BE	Sint-Katelijne-Waver	Fully let	2 750
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	10 617
BE	Waregem	Fully let	70 000
FR	Reims	Various	74 000
FR	Cross-dock portfolio	Various	43 000
NL	Provincie Overijssel	Fully let	74 000
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	19 319
RO	Chitila	Various	76 994
RO	Constanta	Various	41 117
RO	Targu Mures	Various	18 263
DE	North Rhine-Westphalia	Fully let	60 000
Totale			490 060

⁵ Cost to come : 209 millions d'euros.

⁶ Hors réserve foncière.

Acquisitions - Réserve foncière

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
RO	Constanta	land reserve	666 811
Totale			934 814

1.2.2 Acquisitions réalisées au cours du troisième trimestre de 2024

Au cours du troisième trimestre de 2024, un certain nombre d'acquisitions ont pu être identifiées pour un montant total d'environ 90 millions d'euros. Tous ces achats ont été réalisés à des prix conformes à la juste valeur telle que déterminée dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants.

Belgique

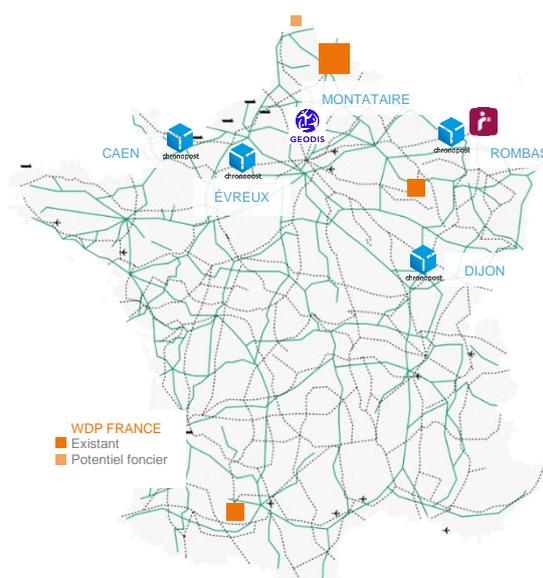
Waregem

La transaction de sale-and-lease-back concerne l'acquisition d'un site d'une superficie locative d'environ 70 000 m² pour la production, le stockage et la distribution, équipé de panneaux solaires. Cette acquisition a été réalisée par un apport en nature contre l'émission d'actions WDP d'une valeur d'environ 40 millions d'euros. Ce site occupe une position stratégique à proximité de l'autoroute E17, qui relie la ville d'Anvers – connue pour son port – à la France, avec une connexion vers le Royaume-Uni. Le site continuera à jouer un rôle central à long terme dans la stratégie future du client, vu sa synergie avec d'autres sites à proximité immédiate. Le client y poursuit ses activités sur la base d'un bail triple net d'une durée de 15 ans.

France

Plusieurs sites dans la moitié nord de la France

Le portefeuille de WDP en France s'enrichit de six entrepôts cross-dock totalisant plus de 43 000 m² de superficie locative sur un terrain d'une superficie totale de plus de 182 000 m², répartis entre différents sites de choix en France. Quatre entrepôts sont certifiés BREEAM Very Good. Les entrepôts sont tous loués pour une durée moyenne pondérée de 11 ans à des clients haut de gamme : Chronopost, Mondial Relay et Geodis. Chacun de ces entrepôts cross-dock constitue un maillon crucial au sein de leur réseau du dernier kilomètre pour la distribution vers les grandes villes voisines, et est donc implanté à



proximité immédiate des axes autoroutiers qui optimisent l'efficacité de la livraison des marchandises. L'investissement s'élève à 50 millions d'euros.



Ces acquisitions complètent le portefeuille existant en France. Les nouveaux sites revêtent en effet une importance stratégique compte tenu de la poursuite de la diversification en termes de région et de type d'entrepôt, ainsi que du rôle crucial des entrepôts cross-dock dans l'efficacité des livraisons du dernier kilomètre.

Kristof De Witte – Country Manager WDP BELUX & FR

1.3 Projets finalisés au cours de l'année 2024

WDP a réceptionné au cours de 2024 des projets pré loués pour une superficie locative totale d'environ 162 000 m² (environ 60 000 m² au Q3 2024). Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,8 %⁷, pour un investissement d'environ 135 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	Asse	Alfagomma	1Q24	6 566	7
BE				6 566	7
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	2Q24	15 000	10
LU				15 000	10
NL	Breda	Various	2Q24	16 644	13
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16 000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18 000	25
NL				50 644	57
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6 242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48 335	36
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11 600	8
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14 656	8
RO				89 594	62
Total				161 804	135

* Joint venture

1.4 Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en cours d'exécution, d'un montant d'environ 354 millions d'euros et d'une superficie locative de près de 463 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,7 %.⁸ Ce pipeline de développement est pré loué à 72 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 10 ans. Le degré de prélocation pour ces projets en cours montre une baisse temporaire depuis le Q1 2024. 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.

⁷ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,0 % en Europe occidentale et 7,7 % en Roumanie.

⁸ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,5 % en Europe occidentale et 7,8 % en Roumanie.

WDP est convaincue de la réussite de sa commercialisation sur un marché caractérisé par la pénurie et la baisse de l'activité de développement.

1.4.1 Aperçu de tous les projets en cours d'exécution⁹

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
NL	Breda	Various	9 124	7
NL	Kerkrade	In commercialisation	13 735	14
NL	Kerkrade	Fully let (multi-tenant)	15 765	16
NL	Zwolle	Fully let	62 000	75
NL	Schiphol	In commercialisation	22 507	21
NL	Schiphol	Kintetsu	10 400	14
NL			133 531	146
RO	Timisoara	Ericsson	33 455	32
RO	Baia Mare	Maravet	11 300	11
RO	Stefanestii de Jos	Metro	15 139	20
RO			59 894	63
Total			462 804	354

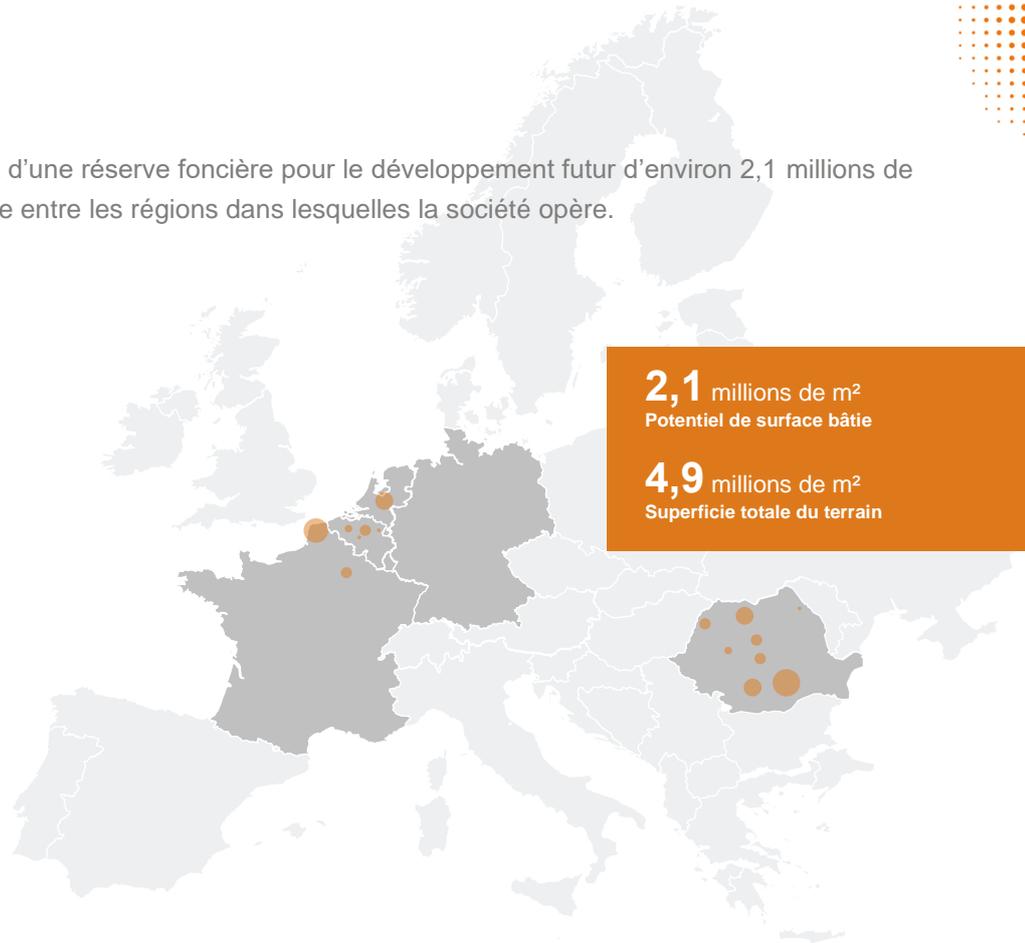
*Joint venture

dont 245 millions d'euros doivent encore être investis au 30 septembre 2024.

⁹ 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 %.

1.5 Autres potentiels

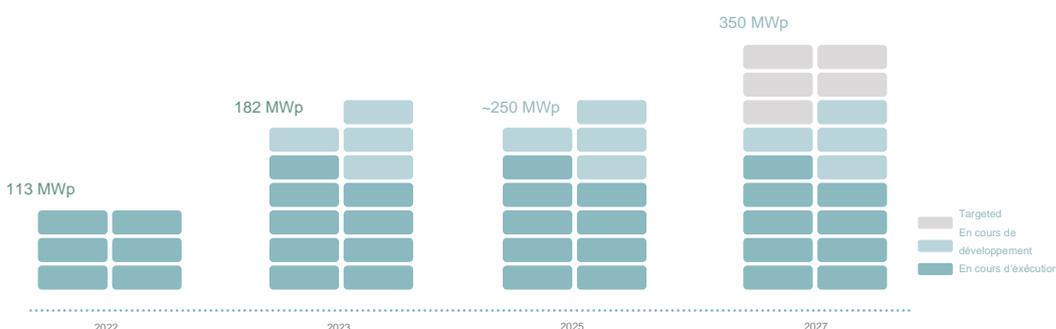
WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 2,1 millions de m² de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles la société opère.



2. Investissements dans l'énergie

2.1 Énergie solaire

WDP dispose aujourd'hui d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 204 MWp. C'est conforme à l'ambition d'une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp à l'horizon 2027. Par conséquent, les revenus annuels attendus de l'énergie solaire peuvent atteindre à terme 40 millions d'euros.¹⁰ 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 30 septembre 2024, l'installation d'une capacité de 89 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 62 millions d'euros.¹¹ WDP vise, pour ces investissements, un TRI de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~10-15 %.



2.2 Parc de batteries devant le compteur

Sur un site existant à Genk (Bosdel) en Belgique, WDP prévoit d'installer un grand parc de batteries. Concrètement, il s'agit d'un système de stockage d'énergie par batterie (BESS) devant le compteur (FTM) qui sera chargé d'équilibrer le réseau électrique en stockant et en gérant l'énergie excédentaire sur le réseau, par exemple lorsqu'il y a beaucoup de soleil ou de vent. Grâce à leur capacité de stockage, de tels projets peuvent offrir la stabilité et la flexibilité nécessaires au réseau électrique, ce qui permet de créer et de réserver une capacité pour équilibrer le réseau en cas de pics ou de creux et répondre à la variabilité des prix de l'énergie. Ils constituent en outre un maillon essentiel de l'infrastructure énergétique nécessaire et sont complémentaires des énergies renouvelables. Le projet de batterie aura une puissance de 60 MW et offrira une capacité de stockage d'énergie allant jusqu'à 240 MWh. L'investissement est estimé à 65 millions d'euros. WDP est responsable de la réalisation du projet et de l'investissement et travaillera avec un partenaire spécialisé pour l'exploitation. La demande de permis a entre-temps été déposée. WDP vise à rendre le parc de batteries opérationnel pour la fin de l'année 2028, en fonction du raccordement au réseau haute tension.



¹⁰ 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.

¹¹ Dont un montant de 29 millions d'euros reste à investir.

Le projet se situera sur le même site, près du canal Albert, où WDP développe un centre de distribution européen pour le fabricant de peinture Rust-Oleum (Martin Matthijs).¹² L'emplacement n'est pas une coïncidence : ce site est en effet adjacent à une station haute tension d'Elia.

2.3 Projets énergétiques intégrés

En outre, WDP a également plusieurs projets BESS Behind-the-Meter (BTM) à petite échelle, certains opérationnels et d'autres planifiés. Ces projets sur des sites avec une installation photovoltaïque et une consommation élevée par le client sur place (par exemple, dans le cadre d'un centre d'e-mobilité avec de nombreux besoins de recharge rapide de véhicules électriques) garantissent la maximisation de la consommation solaire locale et la réduction de la dépendance vis-à-vis du réseau.

Ainsi, pour CEVA à Heerlen, une batterie a, par exemple, été installée sur le site afin d'optimiser l'équilibre avec l'énergie produite localement et de veiller à ce que les périodes de fort rayonnement solaire compensent les périodes de production d'énergie insuffisante pour répondre à la forte demande d'énergie. Cette mise en œuvre permet aux clients de poursuivre leurs activités sans soucis d'énergie, de la meilleure manière possible, dans le respect de l'environnement et des émissions de gaz à effet de serre.

2.4 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.



¹² Voir 1.3.1 Aperçu de tous les projets en cours d'exécution sous 1. Réalisations.
Communiqué de presse – 18 octobre 2024

3. Résultats financiers

242,7 ^{+12%}
millions d'euros
Résultat EPRA

7,4 milliards d'euros
Juste valeur du portefeuille

90,0 %
Marge d'exploitation

1,09 ^{+3%}
euro
Résultat EPRA par action

97,8 %
Taux d'occupation

2,8 %
Like-for-like croissance des revenus de location

5,4 ans
Durée moyenne des contrats de bail

20,5 euros
EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

	30.09.2024	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)	20,8	20,8
EPRA LTV (en %)	37,6	34,6
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,4	5,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,4	5,3
Taux de vacance EPRA (en %)	2,2	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,8	10,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,4	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

	30.09.2024	31.12.2023
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	7 429,8	6 766,6
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,2	6,1
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,4	5,3
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,4	5,3
Taux d'occupation ² (en %)	97,8	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	2,8	6,0
Marge opérationnelle ³ (en %)♦	90,0	91,0
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	36,6	33,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	39,0	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	6,9	6,4
Interest Coverage Ratio ⁴ (en x)	7,2	6,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,8	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,2	5,9
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,1	5,3
Hedge ratio (en %)♦	100	119
Terme moyen restant des couvertures ⁵ (en ans)	5,0	5,7
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	300,3	265,6
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	270,3	241,8
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-27,1	-31,4
Résultat EPRA♦	242,7	217,7
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	96,0	-145,8
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-24,3	-16,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-8,0	-6,4
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	306,3	48,7
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	1,09	1,06
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,43	-0,71
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,11	-0,08
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,04	-0,03
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,38	0,24
IFRS NAV ⁶	20,5	20,2
EPRA NTA♦	20,5	19,6
EPRA NRV♦	22,4	21,5
EPRA NDV♦	20,8	21,1

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

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

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

3 Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2024 et les trois premiers trimestres 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. Commentaire sur le compte de résultat au 30 septembre 2024 (schéma analytique)

1.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 300,3 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2024, soit une augmentation de +13,0% par rapport à l'année précédente (265,6 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par les nouveaux projets pré-loués et les acquisitions, combinés à la croissance organique des loyers. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de +2,8 %.

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	80 711	125 438	8 197	2 744	67 190	284 280	3 885	2 476
Charges relatives à la location ²	237	659	-40	0	-480	375	0	5
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	80 948	126 097	8 157	2 744	66 709	284 655	3 885	2 481

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 18,3 millions d'euros en revenus de panneaux solaires, contre 19,2 millions d'euros l'année dernière. Bien que la capacité solaire ait augmenté, les revenus ont légèrement diminué en raison de la forte baisse des prix de l'électricité et des conditions météorologiques défavorables. Même si cette capacité continuera à augmenter, il faut tenir compte d'une 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.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 270,3 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2024, soit une augmentation de +11,8% par rapport à la même période l'année passée (241,8 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 30,1 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2024. Leur augmentation de +6,2 millions d'euros ou +26 % est, au niveau sous-jacent, conforme à la croissance du résultat immobilier de +13 %, mais offre une base de comparaison défavorable compte tenu de quelques opérations ponctuelles positives réalisées au niveau des frais généraux au Q1 2023 pour un montant d'environ 2 millions d'euros. Il y a également une augmentation des coûts immobiliers à partir du Q2 2024 de +2 millions d'euros sur une base annuelle, en raison de l'acquisition récente en Roumanie pour 90 millions d'euros¹³. Bien que cette acquisition offre un rendement net élevé de 12,5 %, la marge brut/net est plus faible en raison d'une gestion plus intensive. Ces facteurs expliquent dès lors la légère baisse en glissement annuel de la marge d'exploitation à 90,0 %. WDP prévoit de maintenir sa marge d'exploitation annualisée élevée au-delà de 90 %.

¹³ Voir le [communiqué de presse](#) du 26 janvier 2024 concernant l'acquisition d'un centre logistique urbain à Bucarest.
Communiqué de presse – 18 octobre 2024

1.3. 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 -31,4 millions d'euros l'année dernière à -27,1 millions d'euros. Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt (de 2,2 % début janvier 2023 à 3,3 % au 30 septembre 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. Le coût d'intérêt moyen reste très bas à 1,8 % pour les neuf premiers mois de 2024 (contre 1,9 % pour les neuf premiers mois de 2023).

Ce résultat tient compte de 9,3 millions d'euros d'intérêts activés sur les développements de projets. Le résultat financier comprend en outre le coût récurrent des terrains en concession, soit -3,2 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 7,2 x (6,6x au 31 décembre 2023).

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

Le résultat de 12,0 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2024 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena.

1.5. 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.

Veuillez noter que les provisions prévues pour 2021-22-23 (lorsque l'on supposait que le régime FBI était menacé pour ces exercices) ont été annulées en 2023, ce qui a eu un impact positif unique sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action), dont environ 10 millions d'euros (0,055 euro par action) au cours des neuf premiers mois de 2023.

1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour les neuf premiers mois de 2024 s'élève à 242,7 millions d'euros. Il représente une augmentation de +11,5% par rapport au résultat de 217,7 millions d'euros en 2023. Cette augmentation du résultat EPRA est conforme à l'objectif du plan de croissance #BLEND2027 et au résultat de plusieurs moteurs : la réception de projets prélués, la réalisation d'acquisitions, la croissance organique des loyers, le tout combiné à un coût des dettes en légère baisse malgré la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (en raison de la couverture totale des dettes et du financement de la croissance en fonds propres). En outre, il faut également tenir compte de la suppression de la recette unique de 10 millions d'euros sur le statut de FBI au cours des neufs premiers mois de 2024 par rapport à la même période en 2023.

Le résultat EPRA par action a augmenté au niveau sous-jacent de +8% à 1,09 euro (hors impact positif unique de +0,05 euro par action au cours des neuf premiers mois de 2023) (rapporté : +3,3%). De plus, cela inclut également une augmentation de +7,9 % du nombre moyen pondéré d'actions en

circulation, principalement liée au renforcement du capital (Q4 2023 : 300 millions d'euros ABB, Q2 2024 : 103 millions d'euros dividende optionnel, Q3 2024 : 40 millions d'euros apport en nature).

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2024 atteint 96,0 millions d'euros, soit 0,43 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à -145,8 millions d'euros, soit -0,71 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+5,5 millions d'euros), Pays-Bas (+31,1 millions d'euros), France (+29,6 millions d'euros), Roumanie (+23,5 millions d'euros), Allemagne (+1,2 million d'euros), Luxembourg (-0,8 million d'euros) et Suède (+5,9 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 +107,1 millions d'euros, soit une augmentation de +1,5% 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 +13 pb compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +1,6 % pour les neuf premiers mois de 2024). Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,4 %.

1.8. 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 Groupe¹⁴ atteignent -24,3 millions d'euros, soit -0,11 euro par action pour les neuf premiers mois de 2024 (par rapport à -16,8 millions d'euros, soit -0,08 euro par action en 2023) en conséquence de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt à long terme.

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.

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -8,0 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.

¹⁴ 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.

1.10. Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2024 de 306,3 millions d'euros (par rapport à 48,7 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 306,3 millions d'euros et le résultat EPRA de 242,7 millions d'euros est principalement due à l'augmentation de valeur du portefeuille et à la variation négative des instruments de couverture d'intérêts.

2. Commentaire sur le bilan au 30 septembre 2024

2.1. Portefeuille immobilier¹⁵

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹⁶) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 7 258,9 millions d'euros au 30 septembre 2024 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 solaires¹⁷, la valeur totale du portefeuille passe à 7 429,8 millions d'euros contre 6 766,6 millions d'euros fin 2023.

Cette valeur de 7 429,8 millions d'euros inclut 6 910,9 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).¹⁸ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 146,0 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 202,0 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires sont évalués au 30 septembre 2024 à une juste valeur de 171,0 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2%¹⁹. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,4%. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 12 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net est de²⁰ 6,2 %.

¹⁵ 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 Port of Ghent Big Box (50 %), au Luxembourg (55 %) et à Gosselin-WDP (29 %) qui est indiquée.

¹⁶ Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

¹⁷ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

¹⁸ Y compris un droit d'utilisation de 85 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

¹⁹ 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).

²⁰ 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	105	112	15	2	5	77	316
Superficie louable brute (en m ²)	2 451 156	2 876 391	313 380	60 590	76 584	1 940 167	7 718 268
Terrains (en m ²)	4 845 184	4 878 199	895 881	105 776	116 797	8 620 324	19 462 161
Juste valeur (en millions d'euros)	2 345	2 931	327	75	98	1 483	7 259
% de la juste valeur totale	32%	40%	5%	1%	1%	20%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	0,2%	1,1%	9,0%	1,5%	-0,2%	2,7%	1,5%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,8%	0,8%	4,7%	0,0%	0,4%	2,9%	2,2%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,7	5,5	5,5	4,5	5,7	6,0	5,4
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,5%	6,0%	5,3%	4,9%	5,7%	8,5%	6,2%
Effet de vacance	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,3%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,4%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,8%	5,0%	4,6%	4,5%	5,0%	7,7%	5,4%

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).

2.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 20,5 euros au 30 septembre 2024. Cela représente une hausse de +0,4 euro (1,9%) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2023 sous l'effet du résultat EPRA généré (+1,09 euro), du paiement du dividende (-1,12 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (+0,46 euro) et autres (-0,04 euro). L'IFRS NAV par action²¹ s'élève à 20,5 euros au 30 septembre 2024 contre 20,2 euros à la date du 31 décembre 2023.

²¹ 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 conformément à la loi SIR.

4. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

36,6 %



100 %
BESOINS DE
FINANCEMENT
COUVERTS

- ☑ Refinancement à 100 % jusque fin 2026 au moins
- ☑ 100% d'engagement CAPEX
- ☑ 100 % de billets de trésorerie

TAUX D'ENDETTEMENT

6,9x
Net debt / EBITDA (adj.)

7,2x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

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

1,8 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

5,2 ans
Durée
dettes

100 %
Hedge
ratio

5,0 ans
Durée des
couvertures

FINANCEMENT VERT

2,1 milliards d'euros

73 %
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 2 786,3 millions d'euros au 30 septembre 2024, contre 2 316,7 millions d'euros à la fin de 2023, après le paiement du dividende et l'exécution des investissements prévus en 2024. Les dettes financières à court terme de 82,1 millions d'euros comprennent le programme de billets de trésorerie et des avances à terme fixe (26,4 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (55,7 millions d'euros). Le total du bilan a évolué de 7 072,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 7 780,9 millions d'euros au 30 septembre 2024. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille²², reste historiquement fort à 36,6 % au 30 septembre 2024, par rapport à 33,7 % au 31 décembre 2023.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 septembre 2024 est de 5,2 ans²³, 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 1,8 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme²⁴. Cela permet à la société de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours d'exécution, les acquisitions et les projets énergétiques prévus (548 millions d'euros au total, repartis sur plusieurs années)²⁵ et les financements arrivant à échéance à fin 2025 (290 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 182 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 3,3 % au 30 septembre 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif à 1,8 % au cours du 9M 2024 grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt. 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 7,2 x (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 100 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 5,0 ans.

²² Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des participations dans les joint ventures inclus.

²³ Y compris les dettes à court terme.

²⁴ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

²⁵ Cost to come, dont 190 millions d'euros sont prévus au Q4 2024. Cela aura un impact limité de +40 pb sur le loan-to-value d'ici à la fin de 2024 en raison des flux de trésorerie attendus s'élevant à environ 85 millions d'euros au Q4 2024.

2. Exécution de la stratégie de financement

- Nouveau programme de financement auprès de la BEI

WDP et la Banque européenne d'investissement (BEI) ont conclu un nouveau financement de 250 millions d'euros à la fin du mois de juillet. Ce financement servira exclusivement à financer les projets d'énergie renouvelable que sont les installations de panneaux solaires, les batteries et l'infrastructure des stations de recharge. Le prêt à terme peut être utilisé en plusieurs tranches jusqu'à la fin de 2027 lors de la mise en œuvre des projets en Europe occidentale et en Roumanie.

- Nouveau programme de financement auprès de l'IFC

WDP et l'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. La marge d'intérêt sur le prêt est liée à la stratégie de durabilité du Groupe, en particulier la pérennisation du portefeuille immobilier et l'expansion de la capacité solaire installée en Roumanie.

- Dividende optionnel d'un montant de 103 millions d'euros²⁶

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 60 % 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 a conduit pour WDP à une augmentation de capital d'environ 103 millions d'euros par la création de 4 363 767 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 23,52 euros par action.

- Augmentation de capital par apport en nature pour 39,7 millions d'euros²⁷

Le 4 septembre 2024, la transaction de sale-and-lease-back d'un site à Waregem (Belgique) a été réalisée par le biais d'un apport en nature contre le paiement de 1 737 100 nouvelles actions WDP à un prix d'émission de 22,85 euros (arrondi). Cette transaction a entraîné un renforcement des capitaux propres de 39,7 millions d'euros.

²⁶ Voir le [communiqué de presse](#) du 15 mai 2024.

²⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 4 septembre 2024.

5. 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 prélués et acquisitions.
- Une croissance organique de 3 %, principalement sur la base de l'indexation des contrats de bail.
- Un taux d'occupation moyen 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.

Lors du lancement de ce plan de croissance, notre solidité financière a été renforcée dans la mesure où WDP continue à disposer de fonds suffisants pour financer ce plan, en ce compris les bénéfices réservés et le dividende optionnel attendus.

#BLEND2027

EPRA EPS 2027

1,70 euro

+6 % CAGR⁽¹⁹⁾

DPS
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)²⁸ 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).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.

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 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 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.

²⁸ 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).

²⁹ 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.



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.

6. Aperçu financier

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	9M 2024	9M 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	284 655	248 993	35 662	14,3%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	159	-159	n.r.
Produits de l'énergie solaire	18 258	19 223	-965	-5,0%
Autres produits/charges opérationnels	-2 605	-2 728	122	n.r.
Résultat immobilier	300 308	265 647	34 661	13,0%
Charges immobilières	-13 481	-10 551	-2 929	27,8%
Frais généraux de la société	-16 576	-13 345	-3 231	24,2%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	270 252	241 751	28 501	11,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-27 120	-31 436	4 316	-13,7%
Impôts sur le résultat EPRA	-4 505	5 367	-9 872	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-1 508	-2 270	762	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	11 973	10 245	1 728	n.r.
Intérêts minoritaires	-6 409	-5 957	-452	7,6%
Résultat EPRA	242 683	217 700	24 983	11,5%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	105 511	-190 664	296 175	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	743	-1 642	2 385	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-12 118	57 407	-69 526	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 955	-14 303	20 258	n.r.
Résultat sur portefeuille	100 091	-149 201	249 292	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 140	3 397	-7 537	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	95 951	-145 804	241 754	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-21 796	-16 341	-5 456	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-2 508	-438	-2 070	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-24 304	-16 779	-5 456	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-24 304	-16 779	-7 525	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-7 943	-6 471	-1 472	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-250	-86	-165	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-8 193	-6 557	-1 636	n.r.
Intérêts minoritaires	187	172	14	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-8 006	-6 385	-1 622	n.r.
Résultat net (IFRS)	316 686	51 120	265 566	n.r.
Intérêts minoritaires	-10 362	-2 387	-7 975	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	306 323	48 733	257 591	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	9M 2024	9M 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,09	1,06	0,04	3,3%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,43	-0,71	1,14	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,11	-0,08	-0,03	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,04	-0,03	-0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,38	0,24	1,14	n.r.
Résultat EPRA ²	1,08	1,05	0,03	2,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	221 796 453	205 550 773	16 245 680	7,9%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	225 534 676	207 317 492	18 217 184	8,8%

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

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

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q3 2024	Q3 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	99 343	85 756	13 587	15,8%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	55	-55	n.r.
Produits de l'énergie solaire	7 449	6 876	572	8,3%
Autres produits/charges opérationnels	1 133	-376	1 509	n.r.
Résultat immobilier	107 925	92 312	15 613	16,9%
Charges immobilières	-4 635	-3 298	-1 337	40,6%
Frais généraux de la société	-5 341	-4 987	-355	7,1%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	97 949	84 028	13 921	16,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-11 428	-10 947	-481	4,4%
Impôts sur le résultat EPRA	-1 852	-1 170	-682	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-458	-380	-78	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 574	3 754	820	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 230	-1 984	-246	n.r.
Résultat EPRA	86 555	73 300	13 254	18,1%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	45 753	-53 490	99 244	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	784	-137	922	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-4 034	-1 144	-2 890	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-173	-1 955	1 782	n.r.
Résultat sur portefeuille	42 330	-56 727	99 057	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 429	524	-2 953	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	39 901	-56 202	96 103	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-32 573	4 014	-36 587	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	0	4	-4	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-32 574	4 018	-36 591	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-32 574	4 018	-36 591	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 117	-1 938	-179	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-34	-25	-10	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 151	-1 963	-189	n.r.
Intérêts minoritaires	24	30	-5	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2 127	-1 933	-194	n.r.
Résultat net (IFRS)	96 389	20 613	75 777	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 635	-1 430	-3 205	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	91 755	19 183	72 572	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	Q3 2024	Q3 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,39	0,35	0,03	9,1%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,18	-0,27	0,45	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,15	0,02	-0,16	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	0,41	0,09	0,32	n.r.
Résultat EPRA ²	0,38	0,35	0,03	8,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	224 288 496	207 139 743	17 148 753	8,3%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	225 534 676	207 317 492	18 217 184	8,8%

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

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

Bilan consolidé (analytique)

(en euros x 1 000)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 622	1 198	424	n.r.
Immeubles de placement	7 090 022	6 439 464	650 557	10,1%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	167 191	166 037	1 154	0,7%
Actifs financiers non courants	63 589	86 476	-22 887	-26,5%
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 537	1 764	-227	-12,9%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	354 441	303 750	50 691	16,7%
Actifs non courants	7 678 402	6 998 688	679 714	9,7%
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	33 070	23 848	9 222	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	22 987	22 807	180	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28 638	13 029	15 609	n.r.
Comptes de régularisation	17 783	13 914	3 868	n.r.
Actifs courants	102 478	73 598	28 880	n.r.
Total de l'actif	7 780 880	7 072 286	708 593	10,0%

(en euros x 1 000)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	233 446	226 860	6 586	2,9%
Primes d'émission	2 159 254	2 023 908	135 346	6,7%
Réserves	1 916 499	2 169 857	-253 358	-11,7%
Résultat net de l'exercice	306 323	22 299	284 025	1273,7%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 615 523	4 442 924	172 599	3,9%
Intérêts minoritaires	87 908	77 647	10 261	13,2%
Capitaux propres	4 703 431	4 520 571	182 860	4,0%
Dettes financières non courants	2 704 264	2 232 638	471 625	21,1%
Autres passifs financiers non courants	148 387	122 418	25 970	21,2%
Passifs non courants	2 852 651	2 355 056	497 595	21,1%
Dettes financières courantes	82 077	84 038	-1 961	-2,3%
Autres passifs courants	142 721	112 621	30 099	26,7%
Passifs courants	224 798	196 659	28 138	14,3%
Passifs	3 077 449	2 551 715	525 734	20,6%
Total du passif	7 780 880	7 072 286	708 593	10,0%

Ratios clés

(en euros par action)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,5	20,2	0,2	1,1%
EPRA NTA♦	20,5	20,1	0,4	1,9%
Cours de l'action	23,9	28,5	-4,6	-16,0%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	16,6%	41,5%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	30.09.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	7 429,8	6 766,6	663,2	9,8%
Loan-to-value♦	36,6%	33,7%	2,9%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel)♦	39,0%	35,8%	3,2%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,9x	6,4x	0,5x	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).

Compte de résultat (IFRS)

en euros (x 1 000)	9M 2024	FY 2023	9M 2023
Revenus locatifs	284 280	337 082	249 476
Charges relatives à la location	375	-306	-324
Résultat locatif net	284 655	336 776	249 152
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	34 366	40 967	33 534
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	-39 949	-46 233	-38 291
Autres recettes et dépenses relatives à la location	21 237	25 891	21 253
Résultat immobilier	300 308	357 402	265 647
Frais techniques	-7 609	-9 414	-6 211
Frais commerciaux	-1 080	-1 918	-1 346
Frais de gestion immobilière	-4 791	-4 242	-2 995
Charges immobilières	-13 481	-15 573	-10 551
Résultat d'exploitation	286 828	341 829	255 096
Frais généraux de la société	-16 576	-18 795	-13 345
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-7 943	-15 566	-6 471
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	262 309	307 467	235 280
Résultat sur vente d'immeubles de placement	743	1 253	-1 642
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	105 511	-222 537	-190 664
Résultat d'exploitation	368 563	86 184	42 974
Revenus financiers	713	1 142	830
Charges d'intérêts nettes	-25 640	-39 624	-30 101
Autres charges financières	-2 193	-2 916	-2 165
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-21 796	-75 966	-16 341
Résultat financier	-48 916	-117 364	-47 777
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	15 171	-3 516	-4 581
Résultat avant impôts	334 817	-34 696	-9 384
Impôts	-18 131	60 634	60 504
Résultat net	316 686	25 938	51 120
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	10 362	3 639	2 387
Part du Groupe	306 323	22 299	48 733
Nombre moyen pondéré d'actions	221 796 453	206 892 358	205 550 773
Résultat net par action (en euros)	1,38	0,11	0,24
Résultat net dilué par action (en euros)	1,38	0,11	0,24

Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)

30.09.2024 31.12.2023 30.09.2023

	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Actifs non courants	7 678 402	6 998 688	7 028 755
Immobilisations incorporelles	1 622	1 198	1 024
Immeubles de placement	7 090 022	6 439 464	6 391 878
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	167 191	166 037	167 763
Actifs financiers non courants	63 589	86 476	171 597
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 537	1 764	2 752
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	354 441	303 750	293 741
Actifs courants	102 478	73 598	77 152
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
Créances commerciales	33 070	23 848	20 506
Créances fiscales et autres actifs courants	22 987	22 807	33 828
Trésorerie et régularisation actif	28 638	13 029	9 848
Comptes de régularisation	17 783	13 914	12 970
Total de l'actif	7 780 880	7 072 286	7 105 908

(en euros x 1 000)

30.09.2024 31.12.2023 30.09.2023

	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Capitaux propres	4 703 431	4 520 571	4 267 100
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	4 615 523	4 442 924	4 190 567
Capital	233 446	226 860	218 444
Primes d'émission	2 159 254	2 023 908	1 737 790
Réserves	1 916 499	2 169 857	2 185 600
Résultat net de l'exercice	306 323	22 299	48 733
II. Intérêts minoritaires	87 908	77 647	76 534
Passifs	3 077 449	2 551 715	2 838 807
I. Passifs non courants	2 852 651	2 355 056	2 409 979
Provisions	160	160	160
Dettes financières non courantes	2 704 264	2 232 638	2 298 899
Autres passifs financiers non courants	75 975	69 698	56 689
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 881	6 611	6 539
Passifs d'impôts différés	64 371	45 948	47 693
II. Passifs courants	224 798	196 659	428 828
Dettes financières courantes	82 077	84 038	300 423
Autres passifs financiers courants	189	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	88 675	57 643	72 442
Autres passifs courants	10 010	5 713	7 486
Comptes de régularisation	43 847	49 077	48 288
Total passif	7 780 880	7 072 286	7 105 908

Aperçu du flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)

9M 2024

9M 2023

Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	13 029	8 040
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	209 370	212 522
Résultat net	316 686	51 120
Impôts ¹	18 131	-60 504
Charges d'intérêts nettes	25 640	30 101
Revenus financiers	-713	-830
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-743	1 642
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	359 001	21 529
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	21 796	16 341
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-105 511	190 664
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	9 227	7 818
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-15 171	4 581
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-11 015	-9 599
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-100 673	209 805
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	-48 958	-18 811
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-404 160	-253 530
Investissements	-368 637	-247 240
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-292 872	-230 105
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-55 952	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-19 813	-17 135
Ventes	11 139	8 232
Recettes de la vente d'immeubles de placement	11 139	8 232
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-46 662	-14 522
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-46 662	-20 630
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	0	6 108
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	210 399	42 815
Contractions d'emprunts	553 873	762 524
Remboursement d'emprunts	-169 148	-566 122
Dividendes versés²	-143 255	-127 346
Augmentation de capital	0	0
Intérêts payés³	-33 079	-27 799
Dividendes reçus	2 007	1 558
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	15 609	1 808
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	28 638	9 848

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 2024 et 2023 un dividende optionnel, où 60% et 54%, respectivement 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.

7. Annexes

1. EPRA Performance measures

Résultat EPRA

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

en euros (x 1 000)	9M 2024	9M 2023
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	306 323	48 733
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	-97 568	197 135
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-105 511	190 664
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	7 943	6 471
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-743	1 642
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	24 304	16 779
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	12 118	-57 407
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-5 705	14 388
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	3 953	-3 570
Résultat EPRA	242 683	217 700
Nombre moyen pondéré d'actions	221 796 453	205 550 773
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,09	1,06

Indicateurs EPRA NAV

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

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

en euros (x 1 000)

	30.09.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 615 523	4 615 523	4 615 523	4 442 924	4 442 924	4 442 924
IFRS NAV/action (en euros)	20,5	20,5	20,5	20,2	20,2	20,2
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 615 523	4 615 523	4 615 523	4 442 924	4 442 924	4 442 924
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	65 100	65 100		53 376	53 376	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-48 732	-48 732		-75 485	-75 485	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 622			-1 198	
Sous-total	4 631 891	4 630 270	4 615 523	4 420 816	4 419 618	4 442 924
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			85 436			119 853
(XI) Droits de mutation	415 464			398 137		
NAV	5 047 355	4 630 270	4 700 959	4 818 953	4 419 618	4 562 777
Nombre d'actions	225 534 676	225 534 676	225 534 676	219 433 809	219 433 809	219 433 809
NAV/action (en euros)	22,4	20,5	20,8	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)		9M 2024	FY 2023
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-34 367	-40 601
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-86	-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	-4 225	-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	-13 481	-15 573
	I-6. Frais généraux de la société	-16 576	-18 795
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	1 115	1 397
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-275	-644
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	226	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	2 089	2 427
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)		A	-31 213
IX.	Frais directs de vacance	1 222	962
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)		B	-29 991
X.	Revenus locatifs (IFRS)	284 280	336 923
	Moins coût net des concessions	-1 858	-2 233
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	6 361	5 765
	Moins coût net des concessions	-512	-388
Revenus locatifs bruts		C	288 271
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)		A/C	10,8%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)		B/C	10,4%

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1 000)		30.09.2024	31.12.2023
Immeubles de placement - pleine propriété		7 090 022	6 439 464
Immeubles de placement - participation joint ventures		168 825	156 967
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-499 994	-482 142
Portefeuille immobilier achevé		6 758 853	6 114 290
Provision pour frais d'acquisition estimés		400 484	378 705
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	7 159 337	6 492 995
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		410 218	364 028
Coûts immobiliers		-25 022	-19 745
Loyers nets annualisés	B	385 196	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	385 196	344 283
EPRA NIY	B/A	5,4%	5,3%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,4%	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)	30.09.2024					31.12.2023				
	Consolidation proportionnelle					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	1 977 837	69 984		-129 098	1 918 723	1 468 604	63 940		-95 185	1 437 359
Commercial paper	1 000				1 000	40 850				40 850
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpétuels)	0				0	0				0
Obligations	807 504				807 504	807 222				807 222
Dérivés sur devises étrangères	4 516				4 516	2 628				2 628
Passifs (commerciales) nets	76 438	4 856		-821	80 472	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	-28 638	-264		3 411	-25 492	-13 029	-34		929	-12 134
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-107 989				-107 989	-83 558				-83 558
Dette nette	A	2 730 667	74 576	0	-126 508	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	6 875 520	152 077		-213 045	6 814 551	6 223 545	136 596		-166 091	6 194 051
Immeubles en vue de la vente	0	11			11	0	243			243
Projet de développement	145 232	790		-9 237	136 786	150 120	5 397		-9 251	146 266
Immobilisations incorporelles	1 622	3 229		-2	4 848	1 198	3 168		-3	4 363
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	4 201				4 201	3 557				3 557
Panneaux solaires	160 248	10 730		-3 135	167 843	159 177	10 780		-2 468	167 489
Portefeuille total	B	7 186 823	166 836	0	-225 418	6 537 597	156 185	0	-177 814	6 515 968
Loan-to-value	A/B	38,0%			37,6%	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)	9M 2024	9M 2023
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	105 511	-190 664
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	743	-1 642
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-12 118	57 407
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	5 955	-14 303
Résultat sur portefeuille	100 091	-149 201
Intérêts minoritaires	-4 140	3 397
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	95 951	-145 804

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	9M 2024	9M 2023	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	240 575	233 923	2,8%
Projets	36 961	17 528	n.r.
Achats	13 202	455	n.r.
Ventes	218	1 432	n.r.
Total	290 641	253 338	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-6 361	-3 862	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	284 280	249 476	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)		9M 2024	FY 2023
Résultat financier (IFRS)		-48 916	-117 364
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		21 796	75 966
Intérêts intercalaires activés		-9 271	-6 616
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		2 572	3 135
Autres charges financières et revenus		-571	-1 064
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-1 721	-1 716
Charges financières (proportionnel)	A	-36 111	-47 659
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		2 533 612	2 501 551
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		69 399	54 388
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B	2 603 011	2 555 939
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B	1,8%	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)		9M 2024	9M 2023
Résultat financier		-48 916	-47 777
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		21 796	16 341
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		-27 120	-31 436

Marge d'exploitation

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

en euros (x 1 000)	9M 2024	9M 2023
Résultat immobilier (IFRS)	300 308	265 647
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	270 252	241 751
Marge d'exploitation	90,0%	91,0%

Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		30.09.2024	31.12.2023
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 732 425	1 732 425
Dettes financières à taux fixe		1 111 837	1 105 571
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 844 262	2 837 996
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 786 341	2 316 676
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		69 984	63 940
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 856 325	2 380 617
Hedge ratio	A/B	99,6%	119,2%

Degré d'endettement

en euros (x 1 000)	30.09.2024		31.12.2023	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	3 077 449	3 192 079	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	8 601	8 601	5 533	5 533
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	64 371	80 355	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	43 847	45 038	49 077	49 864
Total endettement	A 2 960 469	3 057 925	2 450 997	2 537 661
Total de l'actif du bilan	7 780 880	7 895 511	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	57 333	57 333	81 017	81 017
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B 7 723 547	7 838 178	6 991 269	7 093 266
Taux d'endettement	A/B 38,3%	39,0%	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)	30.09.2024		31.12.2023	
		IFRS		IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 786 341		2 316 676
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-28 638		-13 029
Dette nette financière	A	2 757 703	2 303 647	
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		7 020 752		6 373 665
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		160 248		159 177
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		362 099		310 494
Portefeuille total	B	7 543 099	6 843 337	
Loan-to-value	A/B	36,6%	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)		30.09.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 786 341	2 316 676
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-28 638	-13 029
Net debt (IFRS)	A	2 757 703	2 303 647
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	335 611	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		15 924	14 467
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		5 563	4 240
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 890	3 767
EBITDA (IFRS)	C	360 988	331 041
Net debt / EBITDA	A/C	7,6x	7,0x

en euros (x 1 000)		30.09.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 856 325	2 380 617
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-28 903	-13 063
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 827 422	2 367 553
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-54 072	-53 140
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 556	-1 215
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 771 794	2 313 198
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	335 611	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		15 924	14 467
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		8 975	6 707
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		3 890	3 767
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	364 400	333 508
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		37 714	26 994
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	402 114	360 502
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	6,9x	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

30 janvier 2025	Publication des résultats annuels 2024
31 mars 2025	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2024
25 avril 2025	Publication des résultats du Q1 2025
30 avril 2025	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2024
2 mai 2025	Date ex-dividende 2024
5 mai 2025	Date d'enregistrement du dividende 2024
25 juillet 2025	Publication des résultats HY 2025
17 octobre 2025	Publication des résultats du Q3 2025
30 janvier 2026	Publication des résultats annuels 2025

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

Joost Uwents

CEO

investorrelations@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe

CFO

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 7,5 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 300 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg 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 à 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.