

Résultats annuels de 2024

2024 | Forte croissance des bénéfices et développement stratégique de la plateforme européenne

- **Croissance des bénéfices supérieure aux prévisions** : résultat EPRA par action de 1,50 euro (+7 % a/a et supérieur à l'objectif de rentabilité de 1,47 euro) et dividende également en hausse de +7 % a/a à 1,20 euro.
- **Volume d'investissement exceptionnelle de 1 milliard d'euros en 2024** : à des rendements élevés sur l'ensemble de la courbe de valeur (développements, acquisitions et projets énergétiques) grâce à la solidité financière.
- **Étape importante en France** : le portefeuille a plus que doublé pour atteindre 700 millions d'euros et un nouveau Country Manager a été nommé pour accélérer le développement dans cette région avec une équipe locale.
- **Tournant dans le cycle du marché locatif** : augmentation progressive prévue de la demande en 2025 et un taux de rétention normalisé.
- **Perspectives 2025** : résultat EPRA par action prévu de 1,53 euro (soit une augmentation sous-jacente de +7% et sur la base d'un taux d'occupation minimum de 97%).

#BLEND2027 | Pleinement axé sur la mise en œuvre pour réaliser l'objectif de rentabilité en 2027

- **Les éléments nécessaires à la réalisation de l'objectif de rentabilité pour 2027 sont en place - il est temps de passer à l'action** : 1,1 milliard d'euros d'investissements en cours d'exécution dans l'ensemble de nos activités.
- **Poursuite de la réalisation du plan de croissance entièrement financée** : sur la base de 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit libres, d'un renforcement attendu des fonds propres d'environ 600 millions d'euros en 2025-27 via les bénéfices réservés et le dividende optionnel et d'un net debt / EBITDA de 7,2x à la fin de 2024.
- **Résultat EPRA par action prévu pour 2027 confirmé** : 1,70 euro, soit une augmentation sous-jacente de +6 % a/a.

2024 a été une année historique pour WDP, au cours de laquelle nous avons obtenu d'excellents résultats financiers et opérationnels, ainsi que réalisé des étapes importantes pour construire WDP en tant que plateforme européenne de premier plan. Le volume d'investissement significatif d'un milliard d'euros à un moment idéal du cycle du marché des capitaux, culminant avec l'expansion significative de notre empreinte en France, confirme nos ambitions européennes. Nous avons également franchi des étapes importantes dans notre structure organisationnelle vers une « plateforme de plus de 10 milliards ». Les succès remportés au cours de l'année écoulée, nous placent dans une position solide pour réaliser notre ambition pour 2027 et au-delà. En outre, depuis le début de l'année, nous avons constaté un tournant dans le marché de la location, avec une amélioration de la dynamique. Complété par des tendances structurelles à long terme qui restent positives, WDP est prêt à continuer à capitaliser sur les opportunités.

Joost Uwents - CEO

Join the Analyst and investor video call
30 janvier 2025 – 10h CET

- **Croissance des bénéfices supérieure aux prévisions** : résultat EPRA de 333,7 millions d'euros (+15 % a/a). Par action, cela signifie +7% a/a à 1,50 euro. Ce résultat est supérieur de +0,03 euro ou 2 % à l'objectif de rentabilité de 1,47 euro, en raison d'un revenu unique.¹ Cette croissance des bénéfices est due aux projets pré-loués et acquisitions, à la croissance organique des loyers (+2,6 %), à un coût de financement compétitif (1,9 %), et inclut l'augmentation du nombre moyen d'actions de +8 % en raison du renforcement du capital en 2023-24. Sur cette base, WDP propose un dividende de 1,20 euro par action (également +7 % en glissement annuel).
- **Taux d'occupation élevé et dynamique de marché saine** : maintien d'un taux d'occupation élevé avec 98,0 % au 31 décembre 2024 (+20 points de base en cumul trimestriel). Dans un contexte de hausse des loyers du marché, WDP a pu revoir les contrats relatifs à 500 000 m² GLA à un niveau de loyer de +12 % en moyenne. Le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur d'environ 11 % au loyer du marché. Pour 2025, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 97 % et un taux de rétention normalisé sur la base d'une amélioration progressive de la demande, et ce, dans un contexte de tendances structurelles persistantes avec rareté et possibilité de capter la croissance des loyers.
- **La réévaluation positive du portefeuille entraîne une augmentation du rendement des fonds propres** : +154,9 millions d'euros, soit une hausse de +2,0% en cumul annuel (au Q4 2024 : +46 millions d'euros), principalement grâce aux plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes et à une légère réévaluation positive du portefeuille existant. Sur la base d'un EPRA NTA de 21,1 euros par action, le rendement des capitaux propres² a augmenté pour atteindre +10%, ce qui souligne sa capacité à générer une croissance rentable. L'EPRA Net Initial Yield est de 5,4 % (contre 5,3 % fin 2023). Le rendement de réversion net sur la base d'une location complète au loyer du marché est de 6,2 %.
- **Volume d'investissement historique et attractif avec une étape importante en France** : 1,0 milliard d'euros de nouveaux investissements signés pour l'ensemble des activités dans toutes les régions où WDP opère (85 % en Europe occidentale) : 150 millions d'euros de projets de développement et de réserves foncières (rendement NOI de 7,5 %³)⁴, 400 millions d'euros d'acquisitions core+ et à valeur ajoutée avec un potentiel de redéveloppement (rendement NOI de 7,5 %), 400 millions d'euros d'acquisitions « core » pour une expansion stratégique en France et en Allemagne (rendement NOI de 5,3 %), et 75 millions d'euros pour des projets énergétiques (TRI visé > 10 %).
- **Vers une plateforme immobilière européenne de plus de 10 milliards d'euros** : WDP dispose aujourd'hui d'un portefeuille non reproductible, de haute qualité et diversifié de 8 milliards d'euros d'infrastructures essentielles de la chaîne d'approvisionnement. En outre, WDP dispose d'une réserve d'investissements en cours d'exécution d'un montant de 1,1 milliard d'euros⁵. Par ailleurs, la nomination d'un nouveau Country Manager pour la France, un COO et une structure de management modifiée soutiendront l'expansion future de l'Europe et serviront de base à une croissance durable et rentable à long terme.
- **#BLEND2027 - objectifs confirmés** : sur la base de la réserve d'investissements susmentionnée, de son dynamisme commercial et de sa capacité d'exécution qualitative et dans les délais, WDP estime que tous les éléments sont en place pour réaliser son objectif de rentabilité d'un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027. En outre, sur la base du loan-to-value de 38,3 %, du net debt / EBITDA


¹ Lié à une indemnité de résiliation unique versée par un client - voir 1.1 Pipeline d'investissements en cours de mise en œuvre de 1,1 milliard d'euros (1. Performance).

² Le rendement des capitaux propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce compris le dividende brut versé.

³ Le rendement du NOI est défini comme le revenu d'exploitation net annualisé (revenu locatif brut moins les frais d'exploitation non récupérables) divisé par l'investissement total.

⁴ Pour les développements de projets, à l'exclusion des achats de terrains.

⁵ Dont 400 millions d'euros en phase de négociation exclusive.

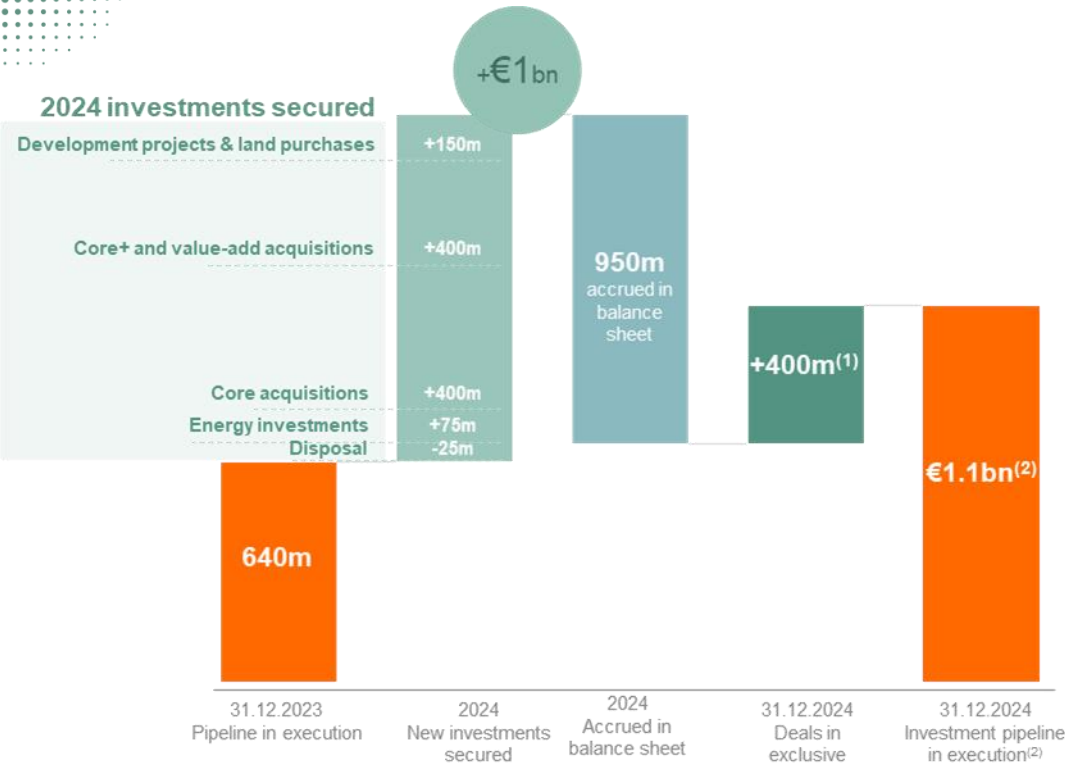


(adj.) de 7,2x et d'une position de liquidité de 1,7 milliard d'euros en lignes de crédit non utilisées, le plan est entièrement financé.

- **Perspectives 2025** : résultat EPRA par action prévu de 1,53 euro (soit une augmentation sous-jacente de +7 %). Dividende attendu de 1,23 euro par action pour 2025 (payable en 2026).

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.

Croissance des bénéfices futurs assurée sur toute la courbe de valeur



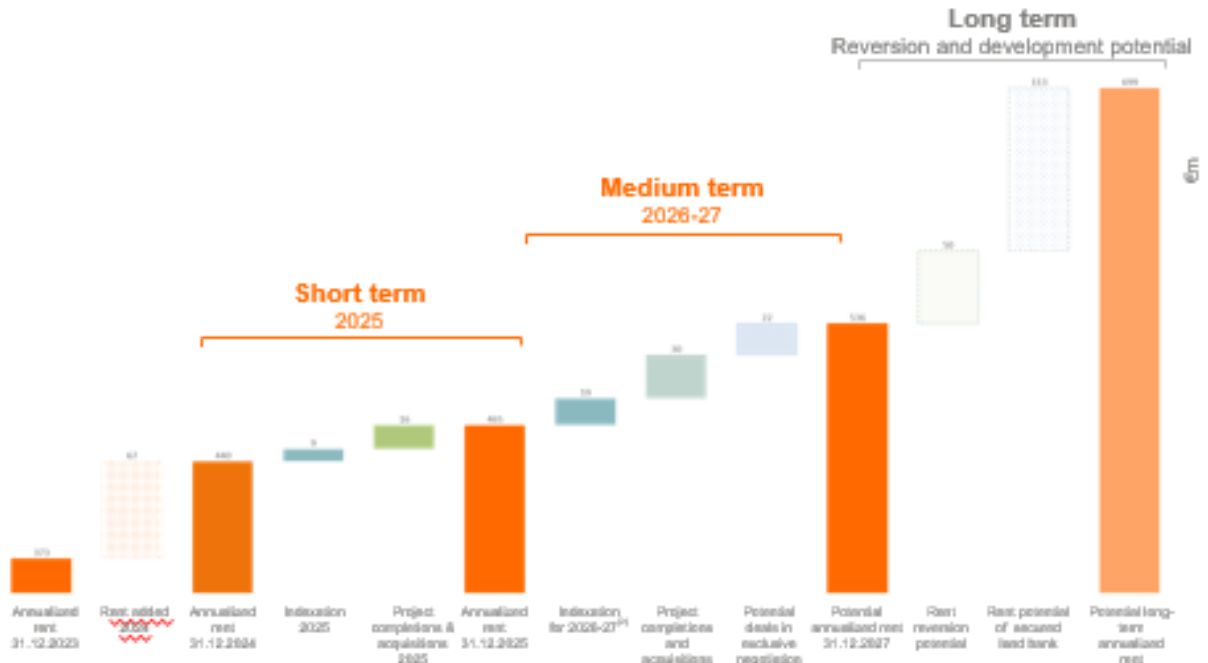
WDP DISPOSE DE TOUS LES ÉLÉMENTS NÉCESSAIRES POUR ATTEINDRE SON OBJECTIF DE 1,70 EUROS EPRA EPS D'ICI À 2027

- ✓ Pipeline d'investissement en cours d'exécution
- ✓ Opportunités de croissance interne
- ✓ Des moteurs fondamentaux robustes
- ✓ Liquidité disponible
- ✓ Capacité du bilan

NOW IS THE TIME TO EXECUTE

(1) €400 million of deals in exclusive negotiation. These investments include development projects, acquisitions and energy investments, on which WDP targets a blended NOI yield of 6-7% (excluding energy investments).
 (2) Cost to come of €1.0 billion per 31.12.2024.

Le potentiel de loyer annualisé comme indicateur avancé de la croissance future des revenus



- (1) The information in this chart is not construed as a profit forecast or guidance of any kind and should therefore not be read as such and is thus solely intended for illustrative purposes. It depicts the short- and medium-term impact of indexation based on economic forecasts and the impact of the committed development pipeline as well as the potential from deals in exclusive negotiation, and the theoretical potential of rent reversion and rent from buildable surface of uncommitted projects on the land bank.
 (2) Assumption based on 5y inflation swap of 2%.

1. Réalisations en 2024

1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH

1.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation du portefeuille reste élevé à 98,0 % (+20 points de base par rapport au trimestre précédent). Dans un contexte de hausse des loyers du marché, WDP a été en mesure de réviser 500 000 m² GLA de contrats à un niveau de loyer moyen de +12%. Le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur de 11 % au loyer du marché. Par conséquent, 88 % des 10 % de baux arrivant à leur première échéance en 2024 pourraient être renouvelés. En 2025, 13 % des baux arrivent à leur prochaine échéance - dont 70 % pourraient déjà être renouvelés entre-temps. Normalement, en début d'année, nous avons plus de chances de voir un taux d'environ 50 % pour l'année en cours, ce qui indique que le taux de rétention ou de renouvellement des baux s'est normalisé.

1.2 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 178 000 m² (plus de 75 000 m² au H2 2024). Le rendement NOI sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,7 %⁶, pour un investissement d'environ 151 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 12 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	Kerkrade	Fully let (multi-tenant)	4Q24	15 765	16
NL	Breda	Various	2Q24	16 644	13
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16 000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18 000	25
NL				66 409	72
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				177 569	151

*Joint venture

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

1.3 1 milliard d'euros de nouveaux investissements signés au cours des 12 derniers mois

Ce paquet d'investissements pour un montant d'environ 1 milliard d'euros et un rendement NOI de 6,3 %⁷ est constitué d'investissements mis en œuvre au cours de l'année 2024 ou d'investissements inclus dans le pipeline d'investissement en cours de mise en œuvre.⁸

Location	Tenant	Planned delivery date	Investment budget (in €m)	NOI yield
NL	Zwolle	Fully let	1Q26	
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	
BE/RO	land reserves across the portfolio		2024	
Development projects & land purchases			145	7.5%
BE	Sint-Katelijne-Waver	Fully let	2Q24	
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	1Q24	
BE	Waregem	Balta Industries	3Q24	
BE	Vilvoorde	Vihoorde	1Q25	
FR	Reims	Various	2Q25	
FR	Cross-dock portfolio	Various	3Q24	
NL	Provincie Overijssel	Fully let	1Q27	
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	1Q24	
RO	Chitila	Various	3Q24	
RO	Constanta	Various	3Q24	
RO	Targu Mures	Various	3Q24	
Core+ and value-add acquisitions			401	7.0%
FR	Bolène logistics parc + Puceul	Various	4Q24	
FR	Bolène extension logistics parc	Various	4Q26	
DE	North Rhine-Westphalia	Fiege	4Q24	
Core acquisitions			396	5.3%
Group	Investments in Energy		75	
Energy investments			75	>10% IRR
Various			(25)	
Disposal			(25)	N.A.
Total			991	6.4%



⁷ En exclusion des réserves foncières et les projets énergétiques.

⁸ Voir 1.3 Pipeline d'investissements en cours de mise en œuvre de 1,1 milliard d'euros.

1.4 Pipeline d'investissements en cours de mise en œuvre de 1,1 milliard d'euros

Cet ensemble d'investissements en cours de réalisation comprend des investissements engagés et des investissements en négociation exclusive pour un total d'environ 1,1 milliard d'euros⁹ et un rendement NOI attendu de 6,6%.¹⁰

	Location	Tenant	Planned delivery date	Lettable area (in m² GLA)	Investment budget (in €m)	Cost to date (in €m)	Cost to come (in €m)	Pre-leased	NOI yield
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20,215	24				
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33,288	29				
BE	Lokeren	In commercialisation	2Q26	19,357	20				
BE	Various	WWRS + in commercialisation	2Q25	123,500	25				
BE	Grimbergen	In commercialisation	2Q26	53,500	25				
BE	Willebroek	Duomed	1Q26	8,800	11				
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q26	14,779	10				
NL	Breda	In commercialisation	2Q25	9,124	7				
NL	Kerkrade	In commercialisation	1Q26	13,735	14				
NL	Zwolle	Fully let	1Q26	62,000	75				
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22,507	21				
NL	Schiphol	Kintetsu	1Q25	10,400	14				
RO	Timisoara	In commercialisation	2Q26	33,455	24				
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	11,300	11				
RO	Stefanesti de Jos	Metro	3Q25	15,139	20				
Total projects under development				451,099	331	155	175	60%	6.8%
BE	value add	Vilvoorde	Various	1Q25	186,000	100			
FR	value add	Reims	Various	2Q25	74,000	6			
NL	Core+	Zwolle / Nijverdai	Fully let	1Q27	74,000	90			
FR	Core	Bolène	Boulangier/other	4Q26	76,077	96			
Total acquisitions				410,077	292	0	292	100%	6.3%
BE	Genk	battery park	4Q28		65				
Group	Portfolio	Solar panels			42				
Total Energy				N.R.	107	13	94	N.R.	>10% IRR
Total secured pipeline in execution					730	168	562	80%	6.6%
Deals in exclusive negotiation (development projects, acquisitions and energy investments)					400				
Total deals in negotiation					400	0	400	Target NOI yield 6-7%	
Total pipeline in execution + deals in exclusive negotiation					1,130	168	962		6.6%

Ce pipeline de développement d'un montant d'environ 331 millions d'euros est préloqué à 60 %. Le degré de prélocation pour ces projets en cours montre une baisse temporaire depuis le Q1 2024. La politique de WDP, qui vise essentiellement à louer le projet avant le démarrage du développement, est maintenue. La baisse temporaire 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, ou des projets multi-tenant, en réponse à la demande de (plus) petites unités sur certains sites. WDP est convaincue de la réussite de sa commercialisation sur un marché caractérisé par la pénurie et la baisse de l'activité de développement. La baisse au quatrième trimestre de 2024 (Q3 2024 : 72 %) est due à la résiliation anticipée d'un contrat de bail par un client en Roumanie.¹¹

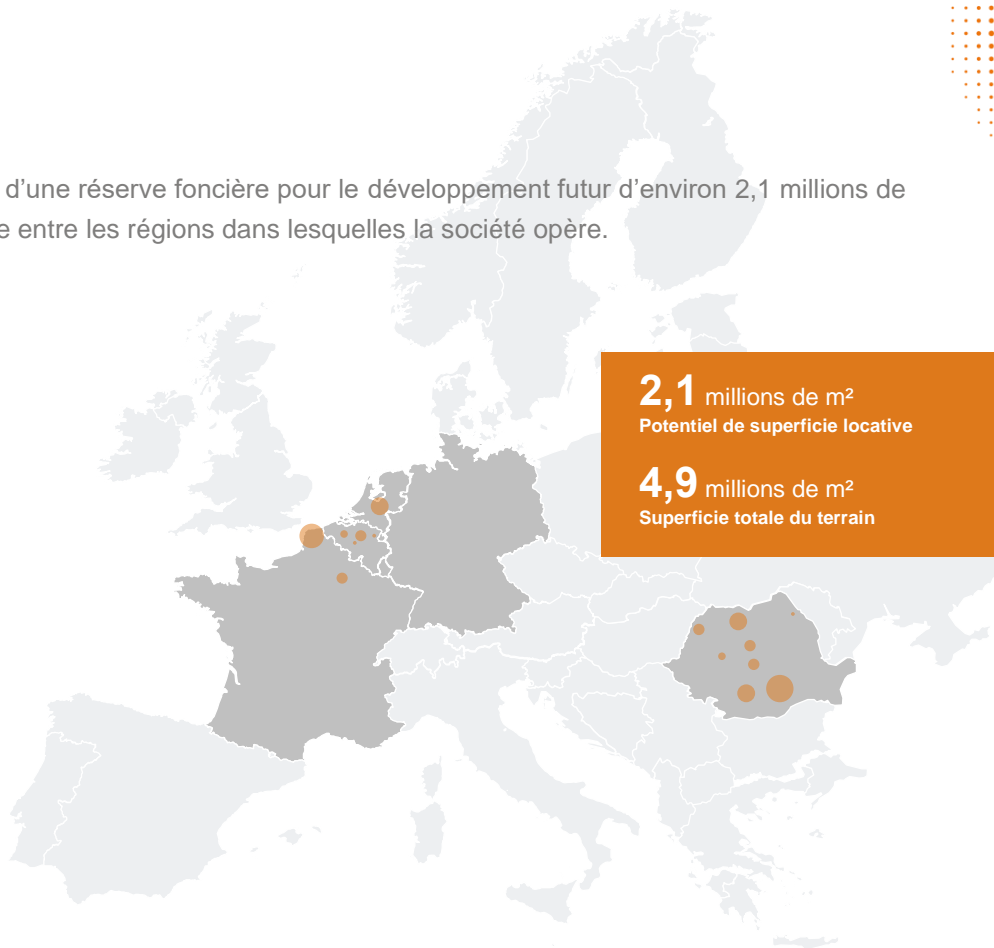
⁹ Dont 400 millions d'euros sont en phase de négociation exclusive (développement de projets, acquisitions et investissements dans le domaine de l'énergie). L'objectif de rendement du revenu net d'exploitation est de 6 à 7 % (à l'exclusion des investissements dans l'énergie).

¹⁰ En exclusion des projets énergétiques.

¹¹ Pour cela, WDP a reçu une indemnité de rupture avec compensation totale de la perte de revenus locatifs jusqu'à la première date de résiliation, ainsi qu'une indemnité pour les investissements prévus afin de rendre à nouveau le bâtiment prêt à la location d'ici la réception en 2026. Parallèlement, un repositionnement commercial a également été lancé pour attirer un nouveau locataire. Voir aussi 2.1.1 *Résultat immobilier*.

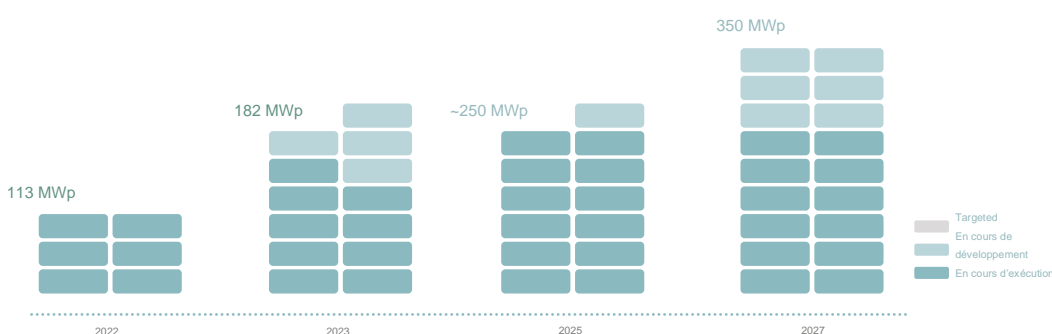
1.5 Autres potentiels

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.



2.1 Énergie solaire

WDP dispose aujourd'hui d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 234 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 40 millions d'euros à terme.¹² Leur contribution progressive au compte de résultat, en raison de la complexité accrue et du délai d'exécution de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) ainsi que de la baisse des prix de l'énergie, doit être prise en compte. Au 31 décembre 2024, l'installation d'une capacité de 114 MWp est en cours d'exécution. 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. Le permis a entre-temps été obtenu et WDP vise à rendre le parc de batteries opérationnel pour la fin de l'année 2028, en fonction du raccordement au réseau haute tension. Le projet se situera sur le même site, près du canal Albert, où WDP développe un centre de distribution européen



¹² 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.

pour le fabricant de peinture Rust-Oleum (Martin Matthijs).¹³ L'emplacement n'est pas une coïncidence : ce site est en effet adjacent à une station haute tension d'Elia.

Parallèlement, l'installation de quelques projets de batteries plus petits sur d'autres sites du portefeuille belge est en cours de déploiement pour une capacité de 25 MW et une capacité de stockage d'énergie de 100 MWh, ce qui représente un investissement d'environ 25 millions d'euros. Ce faisant, WDP vise un TRI de 10 à 15 % pour le projet.

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.



¹³ Voir 1.3 Pipeline d'investissements en cours de mise en œuvre de 1,1 milliard d'euros sous 1. Réalisations.

3. Climate Action Plan

FUTURE LOGISTICS

		Objectif	2021	2024
WDP Energy	WDP electricity procurement green ¹⁴	100 % d'ici 2023	56 %	100 %
	Renewable energy capacity	250 MWp d'ici 2025	95 MWp	234 MWp
	Système de monitoring de l'énergie ¹⁵	100 % d'ici 2025	73 %	79 %
	LED coverage ⁹	100 % d'ici 2030	40 %	76 %
			2020 base year	2024
WDP Decarb+	Scopes 1 & 2 corporate offices ¹⁶	Net zéro d'ici 2025	25 kgCO ₂ e/m ²	1 kgCO ₂ e/m ²
	Scopes 1 & 2 car park	Net zéro d'ici 2030	1,150 kgCO ₂ e/ETP	3,459 kgCO ₂ e/ETP
	Scope 3 leased assets (downstream) ¹⁰	Net zéro d'ici 2040	17 kgCO ₂ e/m ²	On track
	Scope 3 capital goods (upstream)	Net zéro d'ici 2050	270 kgCO ₂ e/m ²	On track
			2021	2024
WDP Green	Adoption of recommendations	TCFD d'ici 2024		Incorporated in CSRD track
	Green certified assets	>75 % d'ici 2025	29 %	56 %
	Financement vert	>75 % d'ici 2025	36 %	68 %

¹⁴ En ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre.

¹⁵ Pour les bâtiments concernés.

¹⁶ Basé sur le marché.

4.1 Ouverture d'un bureau à Paris, dirigé par François Le Levier, Country Manager de WDP France

La poursuite de l'ancrage en France sera désormais pilotée à partir d'un bureau WDP à Paris dirigé par un Country Manager pour WDP en France, François Le Levier. François a plus de 25 ans d'expérience en immobilier commercial acquis au travers d'une carrière remarquable chez CBRE à Paris, où il était jusqu'à récemment Directeur Général en charge de la division Industriel et Logistique, et est ainsi devenu la référence dans le secteur de l'immobilier industriel et logistique en France. Son expertise approfondie et sa vision stratégique soutiendront la position ambitieuse que WDP souhaite développer sur le marché immobilier français. Sous sa direction et suivant la stratégie précédemment déployée sur les autres marchés clés, une équipe française locale de WDP, connaissant le marché français de l'immobilier logistique et ses utilisateurs finaux, poursuivra le développement du portefeuille par le développement de projets internes et l'acquisition d'entrepôts et de parcs logistiques à valeur ajoutée, tout en apportant un soutien opérationnel aux clients.

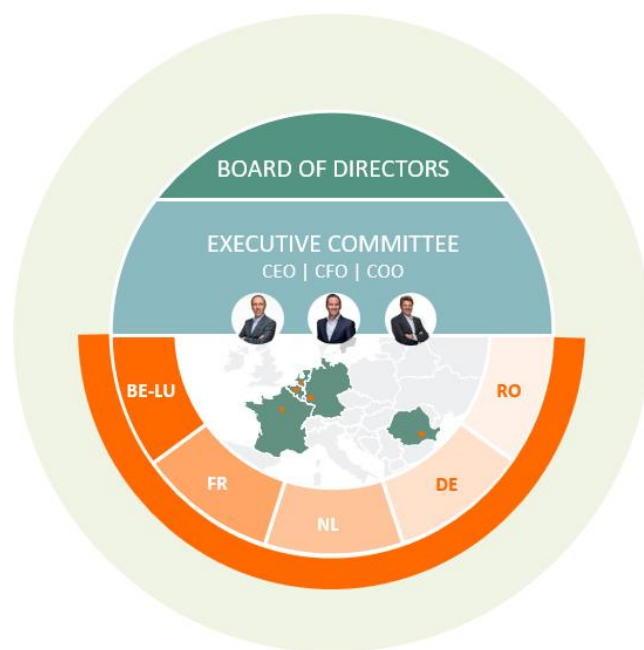


4.2 La structure organisationnelle soutient les ambitions européennes

Le plan de croissance #BLEND2027, avec sa stratégie multi-facteurs, doit permettre à WDP d'accélérer sa transformation en une plateforme logistique européenne à part entière dans les années à venir. Ce faisant, la fidélité à son ADN en termes d'orientation client et d'entrepreneuriat innovant, avec #TeamWDP comme maillon crucial et déterminant, est essentielle.

La structure organisationnelle de notre entreprise a donc été renforcée de manière judicieuse dans ce sens et dans ce but, afin que WDP puisse continuer à miser sur une croissance durable à long terme du résultat par action.

En tant que membres du comité exécutif, le CEO Joost Uwents, le CFO Mickaël Van den Hauwe et le COO (une fonction nouvellement créée) géreront la croissance de WDP et soutiendront la capacité d'action des équipes nationales. Ils seront aidés dans cette tâche par les différentes équipes au niveau du groupe. WDP est fière de nommer Michiel Assink à la fonction de COO - il était jusqu'à récemment Country Manager de WDP Nederland et Deutschland. Sous sa direction et grâce à son excellence opérationnelle, organisationnelle et commerciale, WDP Nederland est devenue une plateforme WDP solide et performante ces dernières années.



4.3 WDP rachète son partenaire en Roumanie pour qu'il reste Country Manager de WDP Romania

Après avoir créé et développé avec succès WDP Romania pendant plus de 15 ans, WDP et son partenaire en Roumanie ont décidé de transférer sa participation de 15 % dans cette société à WDP. Il conserve sa fonction de Country Manager de WDP RO et continuera ainsi à contribuer à la

croissance dans ce pays. Cette transaction constitue une nouvelle étape dans l'internationalisation du Groupe WDP, dont les activités en Roumanie ont connu une très forte croissance ces dernières années.¹⁷

4.4 Great Place To Work®

WDP a obtenu la certification Great Place To Work® en 2024.

Great Place To Work® est l'autorité mondiale en matière de culture sur le lieu de travail. Une enquête auprès des employés permet d'évaluer leurs expériences, leur perception du lieu de travail, leur confiance et leur encouragement à se développer sur le plan personnel et professionnel. Grâce à ces informations, une organisation peut encore s'améliorer et prendre des décisions stratégiques conformes aux normes mondiales en matière de lieux de travail de qualité.



¹⁷ WDP Invest SA, une filiale de WDP SA, a donc conclu avec J.B. Top Pro Invest Srl et Vuurkruisenbizz BV un contrat d'achat concernant les actions de WDP Romania, ce qui fait de WDP Romania une filiale à 100 % de WDP Invest SA depuis la fin du mois de janvier. Conformément à la législation SIR, J.B. Top Pro Invest Srl et Vuurkruisenbizz BV sont considérées comme des parties liées de WDP Invest SA, en particulier en leur qualité de coactionnaires de WDP Invest SA dans WDP RO. Dans ce cadre, il est précisé que l'acquisition d'une minorité s'est faite aux conditions normales du marché et à la VNI des actions de WDP RO au 31.12.2024 (pour un montant total de 91,6 millions d'euros) contre paiement en espèces.

2. Résultats financiers

333,7 ^{+15 %}
millions d'euros
Résultat EPRA

7,9 milliards d'euros
Juste valeur du
portefeuille

90,2 %
Marge
d'exploitation

1,50 ^{+7%}
euro
Résultat EPRA
par action

98,0 %
Taux d'occupation

2,6 %
Like-for-like croissance des
revenus de location

5,7 ans
Durée moyenne
des contrats de bail

21,1 euros
EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

31.12.2024 31.12.2023

EPRA NTA (en euros par action)	21,1	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	23,0	22,0
EPRA NDV (en euros par action)	21,4	20,8
EPRA LTV (en %)	39,3	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 %)	2,0	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	11,5	10,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	11,2	10,6

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

Chiffres clés consolidés

	31.12.2024	31.12.2023
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	7 869,8	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)	5,7	5,3
Taux d'occupation ² (en %)	98,0	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	2,6	6,0
Marge opérationnelle (en %)♦	90,2	90,4
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	38,3	33,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	40,5	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,2	6,4
Interest Coverage Ratio ³ (en x)	6,9	6,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,9	5,9
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,2	5,3
Hedge ratio (en %)♦	89	119
Terme moyen restant des couvertures ⁴ (en ans)	4,8	5,7
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	417,5	357,4
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	376,6	323,0
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-40,7	-41,4
Résultat EPRA♦	333,7	289,0
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	140,3	-175,5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-27,5	-76,0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-11,0	-15,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	435,5	22,3
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	1,50	1,40
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,63	-0,85
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,12	-0,37
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,05	-0,07
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,96	0,11
IFRS NAV ⁵	21,0	20,2
EPRA NTA♦	21,1	20,1
EPRA NRV♦	23,0	22,0
EPRA NDV♦	21,4	20,8

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

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

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

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

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

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

1. Commentaire sur le compte de résultat au 31 décembre 2024 (schéma analytique)

1.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 417,5 millions d'euros pour 2024, soit une augmentation de +16,8% par rapport à l'année précédente (357,4 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par les nouveaux projets prélués et les acquisitions combinés à la croissance organique des loyers. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de +2,6 %.

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	108 676	168 634	12 086	4 051	104 736	398 183	5 228	3 424
Charges relatives à la location ²	279	792	-335	0	-524	213	0	5
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	108 955	169 426	11 751	4 051	104 212	398 396	5 228	3 429

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 22,8 millions d'euros en revenus de panneaux solaires, contre 24,1 millions d'euros l'année dernière. Bien que la capacité solaire ait augmenté, les revenus ont légèrement chuté en raison de la 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.

De plus, WDP a reçu une indemnité de rupture de bail unique d'un montant de 11 millions d'euros¹⁸ au quatrième trimestre de 2024. Après déduction de l'impact fiscal et de la participation minoritaire, l'impact sur le résultat EPRA est d'environ 8 millions d'euros, ce qui correspond à une opération ponctuelle de +0,03 euro du résultat EPRA par action.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 376,6 millions d'euros pour 2024, soit une augmentation de +16,6% par rapport à la même période l'année passée (323,0 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 40,9 millions d'euros pour 2024. Leur augmentation de +6,6 millions d'euros ou +27 % est, au niveau sous-jacent, conforme à la croissance du résultat immobilier de +17 %, 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 par an, en raison de l'acquisition récente en Roumanie pour 90 millions d'euros¹⁹. Bien que cette acquisition offre un rendement net élevé de

¹⁸ Ce montant équivaut à une compensation totale de la perte de revenus locatifs jusqu'à la première option de résiliation et est en outre encore complété par la compensation de tous les investissements spécifiques du locataire et des investissements nécessaires pour rendre à nouveau le bâtiment prêt à la location. Voir 1.3 Pipeline d'investissements en cours de mise en œuvre de 1,1 milliard d'euros en 1. Réalisations 2024.

¹⁹ Voir le [communiqué de presse](#) du 26 janvier 2024 concernant l'acquisition d'un centre logistique urbain à Bucarest.

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 au 31 décembre 2023 à 90,2%. WDP prévoit de maintenir sa marge d'exploitation annualisée élevée au-delà de 90 %.

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 -41,4 millions d'euros l'année dernière à -40,7 millions d'euros. Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt (entre 3,9 % fin 2023 à 2,7 % au 31 décembre 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP maintient le résultat financier sous contrôle grâce à sa gestion financière proactive et à son degré élevé de couverture (89 % fin décembre 2024). Grâce à cela, WDP a maintenu le coût d'intérêt moyen à un niveau très bas, à savoir 1,9 % en 2024, soit le même niveau qu'en 2023.

Ce résultat tient compte de +12 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 -4,4 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 6,9 x (6,6x au 31 décembre 2023).

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

Le résultat de 15,8 millions d'euros pour 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 l'amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. À partir de 2025, cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de -11 millions d'euros (-0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA.

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

1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2024 s'élève à 333,7 millions d'euros. Il représente une augmentation de +15,4% par rapport au résultat de 289,0 millions d'euros en 2023. Ce résultat est dû à l'impact des projets prélués, des acquisitions réalisées, de la croissance organique des loyers et d'une indemnité de rupture unique²⁰. Et ce, en combinaison avec un coût de financement toujours compétitif (malgré les taux Euribor élevés) grâce à une couverture quasi intégrale des dettes.

Le résultat EPRA par action a augmenté de +7 % et s'élève à 1,50 euro. Ce résultat est supérieur de +0,03 euro à l'objectif de rentabilité de 1,47 euro, en raison de l'indemnité de rupture unique²¹. De plus, cela inclut également une augmentation de +7,7 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital en 2023-24 de plus de 500 millions d'euros (via un ABB, un dividende optionnel et un apport en nature).

²⁰ Voir 1.1 *Résultat immobilier* au point 2. *Résultats financiers*.

²¹ Voir 1.1 *Résultat immobilier* au point 2. *Résultats financiers*.

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 l'exercice 2024 atteint 140,3 millions d'euros, soit 0,63 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à -175,5 millions d'euros, soit -0,85 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+12,5 millions d'euros), Pays-Bas (+51,6 millions d'euros), France (+44,1 millions d'euros), Roumanie (+26,7 millions d'euros), Allemagne (-0,4 million d'euros), Luxembourg (-0,8 million d'euros) et Suède (+6,6 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 +154,9 millions d'euros (Q4 2024: +46 million d'euros), soit une augmentation de +2,0% en cumul annuel. Cela s'explique principalement par les plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes, ainsi que par les initiatives de gestion des actifs, combinées à une légère réévaluation positive du portefeuille existant (poussée par une augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +3% en 2024, partiellement compensée par une augmentation des rendements de +8bps). 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 Groupe²² atteignent -27,5 millions d'euros, soit -0,12 euro par action 2024 (par rapport à -76,0 millions d'euros, soit -0,37 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 -11,0 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.

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

²² Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.



à un résultat net (IFRS) — part du Groupe en 2024 de 435,5 millions d'euros (par rapport à 22,3 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 435,5 millions d'euros et le résultat EPRA de 333,7 millions d'euros est principalement due à la légère augmentation de valeur du portefeuille et à la variation négative des instruments de couverture d'intérêts.

2. Commentaires sur le bilan au 31 décembre 2024

2.1. Portefeuille immobilier²³

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²⁴) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 7 685,1 millions d'euros au 31 décembre 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 solaires²⁵, la valeur totale du portefeuille passe à 7 869,8 millions d'euros contre 6 766,6 millions d'euros fin 2023.

Cette valeur de 7 869,8 millions d'euros inclut 7 281,5 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).²⁶ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 195,7 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 207,9 millions d'euros. Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2024 à une juste valeur de 184,7 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2%²⁷. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,4%. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 11 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net est de²⁸ 6,2 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	105	114	19	3	5	79	325
Superficie louable brute (en m ²)	2 484 365	2 911 933	540 305	121 381	76 072	1 954 911	8 088 967
Terrains (en m ²)	4 855 887	4 989 304	1 465 406	204 309	116 797	8 653 249	20 284 952
Juste valeur (en millions d'euros)	2 376	2 985	561	158	98	1 506	7 685
% de la juste valeur totale	31%	39%	7%	2%	1%	20%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	0,5%	1,7%	7,9%	-0,4%	0,2%	3,1%	2,0%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	2,2%	1,8%	1,9%	0,0%	0,4%	2,6%	2,0%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,0	5,5	6,8	4,7	5,5	6,5	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,5%	6,0%	5,1%	5,1%	5,7%	8,4%	6,2%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,2%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	5,0%	4,9%	4,7%	4,7%	5,0%	7,6%	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).

²³ Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDP of Ghent Big Box (50 %), au Luxembourg (55 %) et à Gosselin-WDP (29 %) qui est indiquée.

²⁴ Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

²⁵ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

²⁶ Y compris un droit d'utilisation de 89 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

²⁷ 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).

²⁸ 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.

2.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 21,1 euros au 31 décembre 2024. Cela représente une hausse de +1,0 euro (4,7%) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2023 sous l'effet du résultat EPRA généré (+1,50 euro), du paiement du dividende (-1,12 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (+0,65 euro) et autres (-0,07 euro). Cela implique un rendement des capitaux propres²⁹ de +10 % en 2024.

L'IFRS NAV par action³⁰ s'élève à 21,0 euros au 31 décembre 2024 contre 20,2 euros à la date du 31 décembre 2023.

²⁹ Le rendement des capitaux propres inclut la croissance annuelle de l'EPRA NTA, en ce compris le dividende brut versé.

³⁰ 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.

3. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

38,3 %



100 %
BESOINS DE
FINANCEMENT
COUVERTS

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

DEGRÉ D'ENDETTEMENT

7,2x
Net debt / EBITDA (adj.)

6,9x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

~ 1,7 milliards d'euros
Facilités de crédit non utilisées

1,9 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,9 ans
Durée dettes

89 %
Hedge ratio

4,8 ans
Durée des couvertures

FINANCEMENT VERT

2,1 milliards d'euros

68 %
Encours des dettes



NOTATIONS DE CRÉDIT

Moody's
Baa1
Perspectives

Fitch
BBB+
Perspectives

1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 3 063,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 2 316,7 millions d'euros à la fin de 2023, sur la base de la réalisation des investissements en 2024. Le total du bilan évolue de 7 072,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 8 203,2 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille³¹, reste faible à 38,3 % au 31 décembre 2024, par rapport à 33,7 % au 31 décembre 2023. En outre, le principal indicateur de la structure du capital, à savoir le net debt / EBITDA (adj.), qui mesure la capacité réelle de remboursement des dettes, est très élevé (7,2 x).

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 décembre 2024 4,9 ans³², par rapport à 5,9 ans à la fin de 2023. Malgré le contexte de hausse des taux d'intérêt (entre 3,9 % fin 2023 et 2,7 % au 31 décembre 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif à 1,9 % en 2024 grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt en 2024 (le ratio de couverture n'a baissé qu'en décembre 2024 à 89 %, avec une durée moyenne des couvertures de 4,8 ans). Avec l'augmentation du *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)*, cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts, qui passe à 6,9 x (6,6 x au 31 décembre 2023).

En outre, WDP peut continuer à s'appuyer sur une large position de liquidité avec environ 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme³³. Cela permet à la société de disposer de fonds suffisants pour la pipeline d'investissement de 1,1 milliard d'euros ainsi que les financements arrivant à échéance à fin 2026 (500 millions d'euros). Cela exclut les bénéfices réservés et le dividende optionnel (environ 200 millions d'euros attendus par an en 2025-27) ainsi que le refinancement des crédits. Grâce à sa solidité financière, WDP dispose de moyens suffisants pour financer son plan de croissance.

³¹ Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires ainsi que créances aux et participations dans les joint ventures et associations inclus.

³² Y compris les dettes à court terme.

³³ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

2. Exécution de la stratégie de financement en 2024

- 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 en T1 2024 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'euros³⁴

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'euros³⁵

Le 4 septembre 2024, la transaction de sale-and-lease-back d'un site à Waregem (Belgique) a été réalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 1 737 100 actions nouvelles de WDP à un prix d'émission de 22,85 euros (arrondis). Grâce à cette opération, les fonds propres ont été renforcés de 39,7 millions d'euros.

- Nouveaux (re)financements en 2024

En 2024, WDP a pu prolonger des lignes de crédit existantes et assurer des financements additionnels pour environ 400 millions d'euros auprès de différentes banques belges et étrangères.

³⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 15 mai 2024.

³⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 4 septembre 2024.

4. Perspectives

1. Perspectives 2025

WDP prévoit un résultat EPRA par action pour 2025 de 1,53 euro. Cela représente une augmentation sous-jacente de +7 % en glissement annuel, le revenu exceptionnel de +0,03 euro en 2024 et l'entrée en vigueur de l'abolition du régime néerlandais des REIT, avec un impact de -0,05 euro à partir de 2025 ont été filtrés pour obtenir une base de comparaison pure et mesurer la performance commerciale réelle attendue.

Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2025 (payable en 2026) de 1,23 euro brut par action, sur la base d'un ratio de distribution faible de 80 %.

Hypothèses sous-jacentes

- Une croissance due aux nouveaux projets prélués et acquisitions (y compris la participation minoritaire dans WDP Romania).
- L'indexation des contrats de bail de +2,6 % et l'impact des révisions de loyers à la hausse de +0,4 %.
- Un taux d'occupation minimum de 97 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- Une pression fiscale supplémentaire de -11 millions d'euros par an ou -0,05 euro par action en raison de l'abolition du statut néerlandais de FBI.
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait avoisiner les 40 %, un net debt / EBITDA (adj.) < 8 x et un coût moyen des dettes de 2,25 %.

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.

2. Plan de croissance 2024-27 : objectifs #BLEND2027 confirmés

#BLEND2027 = approche multiple driver in multiple countries

#BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024-27, a été lancé début 2024 et vise à poursuivre la croissance du bénéfice par action - en capitalisant sur les opportunités de croissance internes ainsi qu'externes grâce à des investissements dans de nouveaux développements de projets, des acquisitions sélectives à valeur ajoutée et des solutions énergétiques, ainsi que l'expansion stratégique des plateformes en France et en Allemagne.

Confirmation de l'objectif d'un bénéfice par action EPRA de 1,70 euro, tous les éléments constitutifs et le financement étant en place

Jusqu'en 2024, 950 millions d'euros d'investissements (acquisitions et projets) ont augmenté dans le bilan. En outre, WDP dispose aujourd'hui d'un pipeline d'investissement total en cours de 1,1 milliard d'euros supplémentaires (dont 400 millions d'euros sont actuellement en phase de négociation exclusive).

En outre, avec loan-to-value de 38 %, un net debt / EBITDA (adj.) de 7,2x la capacité du bilan ainsi que 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit disponibles, WDP dispose des liquidités nécessaires pour financer ce pipeline d'investissements. En outre, ces derniers sont complétés par environ 600 millions d'euros d'autofinancement prévus au cours des trois prochaines années sur la base des bénéfices non distribués et des dividendes optionnels.

Avec ce solide pipeline d'investissements en cours dans l'ensemble de ses opérations et régions, les moteurs robustes, soutenus par un bilan solide et un financement complet, WDP dispose des éléments nécessaires pour atteindre son objectif de bénéfice de 1,70 euro EPRA par action d'ici 2027.

#BLEND2027

EPRA EPS 2027

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

Sur la base de :

- **Pipeline d'investissement robuste** : 1,1 milliard d'euros en cours d'exécution
- **Croissance organique** : Indexation complète de l'IPC et réversion des intérêts
- **Besoins de financement couverts** : 1,7 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et 600 millions d'euros de financement automobile prévus pour 2025-27
- Mesures financières clés d'ici la fin de 2027 :
 - o Dette nette / EBITDA (adj.) <8x
 - o Loan-to-value < 40
 - o Coût de la dette <2,5%⁽¹⁾

(1) Sur la base de la courbe actuelle des taux d'intérêt.

Présomptions et hypothèses sous-jacentes

- Une demande structurelle soutenue d'immeubles logistiques, avec une reprise progressive de la demande.
- 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.

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).

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

5. Aperçu financier

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	387 396	336 617	50 779	15,1%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	11 000	159	10 841	n.r.
Produits de l'énergie solaire	22 830	24 056	-1 225	-5,1%
Autres produits/charges opérationnels	-3 708	-3 430	-278	n.r.
Résultat immobilier	417 519	357 402	60 117	16,8%
Charges immobilières	-18 703	-15 573	-3 130	20,1%
Frais généraux de la société	-22 230	-18 795	-3 435	18,3%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	376 585	323 034	53 551	16,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-40 744	-41 398	654	-1,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-6 241	4 513	-10 754	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-2 023	-3 030	1 007	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	15 763	13 700	2 063	n.r.
Intérêts minoritaires	-9 663	-7 790	-1 873	24,0%
Résultat EPRA	333 677	289 028	44 649	15,4%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	151 138	-222 537	373 674	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	717	1 253	-536	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-15 077	59 152	-74 229	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	8 252	-16 400	24 652	n.r.
Résultat sur portefeuille	145 030	-178 532	323 562	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 707	3 051	-7 758	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	140 323	-175 480	315 803	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-23 667	-75 966	52 299	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-3 855	-37	-3 818	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-27 522	-76 003	52 299	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-27 522	-76 003	48 481	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-10 553	-15 566	5 013	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-746	-779	33	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-11 298	-16 345	5 047	n.r.
Intérêts minoritaires	320	1 100	-780	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-10 979	-15 246	4 267	n.r.
Résultat net (IFRS)	449 549	25 938	423 612	n.r.
Intérêts minoritaires	-14 050	-3 639	-10 411	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	435 499	22 299	413 200	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,50	1,40	0,10	7,2%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,63	-0,85	1,48	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,12	-0,37	0,24	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,05	-0,07	0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,96	0,11	1,85	n.r.
Résultat EPRA ²	1,48	1,32	0,16	12,3%
Distribution proposée	270 641 611	245 765 866	24 875 745	10,1%
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) ³	81,1%	85,0%	-3,9%	n.r.
Dividende brut	1,20	1,12	0,08	7,1%
Dividende net	0,84	0,78	0,06	7,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	222 736 116	206 892 358	15 843 757	7,7%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	225 534 676	219 433 809	6 100 867	2,8%

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

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

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

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	90 455	94 857	99 343	102 741
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	11 000
Produits de l'énergie solaire	3 619	7 191	7 449	4 572
Autres produits/charges opérationnels	-4 605	866	1 123	-1 093
Résultat immobilier	89 469	102 914	107 915	117 220
Charges immobilières	-4 504	-4 341	-4 635	-5 223
Frais généraux de la société	-5 718	-5 516	-5 331	-5 664
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	79 246	93 057	97 949	106 333
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-6 940	-8 752	-11 428	-13 624
Impôts sur le résultat EPRA	-787	-1 866	-1 852	-1 736
Impôts latents sur le résultat EPRA	-500	-550	-458	-515
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	3 335	4 064	4 574	3 790
Intérêts minoritaires	-2 089	-2 091	-2 230	-3 254
Résultat EPRA	72 266	83 863	86 555	90 994
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	26 609	33 149	45 753	45 627
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-46	5	784	-26
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-5 933	-2 152	-4 034	-2 959
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	6 751	-622	-173	2 297
Résultat sur portefeuille	27 381	30 379	42 330	44 939
Intérêts minoritaires	-488	-1 223	-2 429	-567
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	26 894	29 156	39 901	44 372
Variations de la juste valeur des instruments financiers	8 560	2 218	-32 573	-1 871
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-2 701	193	0	-1 347
Variations de la juste valeur des instruments financiers	5 859	2 411	-32 574	-3 218
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	5 859	2 411	-32 574	-3 218
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 634	-4 191	-2 117	-2 610
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-29	-187	-34	-496
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 663	-4 379	-2 151	-3 105
Intérêts minoritaires	12	151	24	133
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1 651	-4 228	-2 127	-2 972
Résultat net (IFRS)	105 932	114 365	96 389	132 864
Intérêts minoritaires	-2 564	-3 163	-4 635	-3 688
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	103 367	111 201	91 755	129 176

Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
Résultat EPRA ¹	0,33	0,38	0,39	0,40
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,12	0,13	0,18	0,20
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,03	0,01	-0,15	-0,01
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,02	-0,01	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,47	0,50	0,41	0,57
Résultat EPRA ²	0,33	0,37	0,38	0,40
Nombre moyen pondéré d'actions	219 433 809	221 639 669	224 288 496	225 534 676
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	219 433 809	223 797 576	225 534 676	225 534 676

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

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

Bilan consolidé (analytique)

(en euros x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 599	1 198	401	n.r.
Immeubles de placement	7 513 487	6 439 464	1 074 023	16,7%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	180 962	166 037	14 925	9,0%
Actifs financiers non courants	70 150	86 476	-16 326	-18,9%
Créances commerciales et autres actifs non courants	563	1 764	-1 201	-68,1%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	357 741	303 750	53 991	17,8%
Actifs non courants	8 124 502	6 998 688	1 125 814	16,1%
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	27 722	23 848	3 874	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	26 402	22 807	3 595	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 374	13 029	-2 655	n.r.
Comptes de régularisation	14 211	13 914	296	n.r.
Actifs courants	78 709	73 598	5 110	n.r.
Total de l'actif	8 203 210	7 072 286	1 130 924	16,0%

(en euros x 1 000)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	233 356	226 860	6 496	2,9%
Primes d'émission	2 159 254	2 023 908	135 346	6,7%
Réserves	1 917 802	2 169 857	-252 054	-11,6%
Résultat net de l'exercice	435 499	22 299	413 200	1853,0%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 745 912	4 442 924	302 988	6,8%
Intérêts minoritaires	91 647	77 647	13 999	18,0%
Capitaux propres	4 837 559	4 520 571	316 987	7,0%
Dettes financières non courants	2 990 736	2 232 638	758 098	34,0%
Autres passifs financiers non courants	155 654	122 418	33 236	27,1%
Passifs non courants	3 146 390	2 355 056	791 334	33,6%
Dettes financières courantes	73 016	84 038	-11 022	-13,1%
Autres passifs courants	146 246	112 621	33 625	29,9%
Passifs courants	219 262	196 659	22 602	11,5%
Passifs	3 365 652	2 551 715	813 937	31,9%
Total du passif	8 203 210	7 072 286	1 130 924	16,0%

Ratios clés

(en euros par action)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,0	20,2	0,8	3,9%
EPRA NTA♦	21,1	20,1	1,0	4,7%
Cours de l'action	19,0	28,5	-9,5	-33,3%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	-9,9%	41,5%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	31.12.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	7 869,8	6 766,6	1 103,1	16,3%
Loan-to-value♦	38,3%	33,7%	4,6%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	40,5%	35,8%	4,7%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,2x	6,4x	0,8x	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 WDP of Ghent Big Box et 29 % pour Gosselin-WDP).

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

Compte de résultat (IFRS)

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023	FY 2022
Revenus locatifs	398 183	337 082	293 250
Charges relatives à la location	213	-306	-310
Résultat locatif net	398 396	336 776	292 940
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	40 179	40 967	37 403
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	-47 799	-46 233	-41 575
Autres recettes et dépenses relatives à la location	26 742	25 891	30 856
Résultat immobilier	417 519	357 402	319 624
Frais techniques	-10 738	-9 414	-6 600
Frais commerciaux	-1 614	-1 918	-1 567
Frais de gestion immobilière	-6 351	-4 242	-3 428
Charges immobilières	-18 703	-15 573	-11 594
Résultat d'exploitation	398 816	341 829	308 029
Frais généraux de la société	-22 230	-18 795	-16 189
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-10 553	-15 566	-7 255
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	366 032	307 467	284 586
Résultat sur vente d'immeubles de placement	717	1 253	519
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	151 138	-222 537	-157 754
Résultat d'exploitation	517 887	86 184	127 351
Revenus financiers	893	1 142	437
Charges d'intérêts nettes	-38 620	-39 624	-42 042
Autres charges financières	-3 017	-2 916	-1 844
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-23 667	-75 966	220 091
Résultat financier	-64 411	-117 364	176 642
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	19 415	-3 516	38 645
Résultat avant impôts	472 891	-34 696	342 638
Impôts	-23 342	60 634	20 815
Résultat net	449 549	25 938	363 453
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	14 050	3 639	11 742
Part du Groupe	435 499	22 299	351 711
Nombre moyen pondéré d'actions	222 736 116	206 892 358	189 421 171
Résultat net par action (en euros)	1,96	0,11	1,86
Résultat net dilué par action (en euros)	1,96	0,11	1,86

Le commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Kathleen De Brabander, a confirmé avoir terminé en substance son travail d'audit. Les procédures d'audit n'ont pas révélé de corrections significatives qui devraient être appliquées au compte de résultat consolidé, à l'état consolidé du résultat global, au bilan consolidé, à l'état consolidé des variations des fonds propres et à l'état consolidé des flux de trésorerie tels que présentés dans ce communiqué de presse.

Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)

31.12.2024 31.12.2023 31.12.2022

Actifs non courants	8 124 502	6 998 688	6 990 506
Immobilisations incorporelles	1 599	1 198	860
Immeubles de placement	7 513 487	6 439 464	6 351 916
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	180 962	166 037	166 351
Actifs financiers non courants	70 150	86 476	169 308
Créances commerciales et autres actifs non courants	563	1 764	5 098
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	357 741	303 750	296 973
Actifs courants	78 709	73 598	63 342
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	8 624
Créances commerciales	27 722	23 848	14 814
Créances fiscales et autres actifs courants	26 402	22 807	22 657
Trésorerie et régularisation actif	10 374	13 029	8 040
Comptes de régularisation	14 211	13 914	9 206
Total de l'actif	8 203 210	7 072 286	7 053 848

(en euros x 1 000)

31.12.2024 31.12.2023 31.12.2022

Capitaux propres	4 837 559	4 520 571	4 347 951
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	4 745 912	4 442 924	4 273 375
Capital	233 356	226 860	215 006
Primes d'émission	2 159 254	2 023 908	1 660 132
Réserves	1 917 802	2 169 857	2 046 525
Résultat net de l'exercice	435 499	22 299	351 711
II. Intérêts minoritaires	91 647	77 647	74 576
Passifs	3 365 652	2 551 715	2 705 896
I. Passifs non courants	3 146 390	2 355 056	2 387 202
Provisions	236	160	160
Dettes financières non courantes	2 990 736	2 232 638	2 221 997
Autres passifs financiers non courants	79 020	69 698	52 359
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 068	6 611	5 143
Passifs d'impôts différés	67 330	45 948	107 544
II. Passifs courants	219 262	196 659	318 694
Dettes financières courantes	73 016	84 038	179 904
Autres passifs financiers courants	189	189	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	91 792	57 643	88 572
Autres passifs courants	10 363	5 713	9 158
Comptes de régularisation	43 902	49 077	40 877
Total passif	8 203 210	7 072 286	7 053 848

Aperçu du flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)	Annexe	FY 2024	FY 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture		13 029	8 040
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise		356 120	286 948
Résultat net		449 549	25 938
Impôts ¹	XI	23 342	-60 634
Charges d'intérêts nettes	X	38 620	39 624
Revenus financiers	X	-893	-1 142
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	IX	-717	-1 253
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés		509 900	2 533
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	XIV	23 667	75 966
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	151 138	222 537
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations		11 918	17 441
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	XVII	-19 415	3 516
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie		-8 346	-3 547
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie		143 313	315 913
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement		-10 468	-31 498
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement		776 892	334 087
Investissements		744 284	343 572
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement		656 934	319 153
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières		-58 083	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		-29 267	-24 419
Ventes		11 139	27 112
Recettes de la vente d'immeubles de placement		11 139	27 112
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %		-43 747	-17 627
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	XXIII	-53 147	-25 180
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	XXIII	9 400	7 553
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement		418 116	52 129
Contractions d'emprunts	XX	686 110	611 412
Remboursement d'emprunts	XX	-79 442	691 424
Dividendes versés²		143 255	127 496
Augmentation de capital		0	294 539
Intérêts payés		-49 517	-37 973
Dividendes reçus		4 220	3 071
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-2 655	4 989
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture		10 374	13 029

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

2 Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 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.

6. Annexes

1. EPRA Performance measures

Résultat EPRA

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

en euros (x 1 000)

FY 2024

FY 2023

Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	435 499	22 299
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	-140 585	238 103
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-151 138	222 537
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	10 553	15 566
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-717	-1 253
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	27 522	76 003
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	15 077	-59 152
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-7 507	17 178
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	4 387	-4 151
Résultat EPRA	333 677	289 028
Nombre moyen pondéré d'actions	222 736 116	206 892 358
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,50	1,40

Indicateurs EPRA NAV

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

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

en euros (x 1 000)

	31.12.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 745 912	4 745 912	4 745 912	4 442 924	4 442 924	4 442 924
IFRS NAV/action (en euros)	21,0	21,0	21,0	20,2	20,2	20,2
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 745 912	4 745 912	4 745 912	4 442 924	4 442 924	4 442 924
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	71 362	71 362		53 376	53 376	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-58 063	-58 063		-75 485	-75 485	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 599			-1 198	
Sous-total	4 759 211	4 757 612	4 745 912	4 420 816	4 419 618	4 442 924
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			80 024			119 853
(XI) Droits de mutation	438 920			398 137		
NAV	5 198 131	4 757 612	4 825 936	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)	23,0	21,1	21,4	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)		FY 2024	FY 2023
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-48 946	-40 601
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-393	-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	-7 619	-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	-18 703	-15 573
	I-6. Frais généraux de la société	-22 230	-18 795
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	1 517	1 397
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-403	-644
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	301	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	2 447	2 427
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	-45 084 -37 118
IX.	Frais directs de vacance	1 085	962
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B	-43 999 -36 156
X.	Revenus locatifs (IFRS)	387 183	336 923
	Moins coût net des concessions	-2 645	-2 233
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	8 652	5 765
	Moins coût net des concessions	-576	-408
	Revenus locatifs bruts	C	392 614 340 047
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C	11,5% 10,9%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	11,2% 10,6%

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1 000)

31.12.2024 31.12.2023

		31.12.2024	31.12.2023
Immeubles de placement - pleine propriété		7 513 487	6 439 464
Immeubles de placement - participation joint ventures		171 579	156 967
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-546 703	-482 142
Portefeuille immobilier achevé		7 138 363	6 114 290
Provision pour frais d'acquisition estimés		418 821	378 705
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	7 557 184	6 492 995
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		429 481	364 028
Coûts immobiliers		-24 529	-19 745
Loyers nets annualisés	B	404 952	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	404 952	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)	31.12.2024					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	2 256 194	70 304		-124 928	2 201 571	1 468 604	63 940		-95 185	1 437 359
Commercial paper	0				0	40 850				40 850
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0
Obligations	807 558				807 558	807 222				807 222
Dérivés sur devises étrangères	-6 584				-6 584	2 628				2 628
Passifs (commerciales) nets	87 422	5 242		-2 390	90 274	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	-10 374	-1 073		800	-10 647	-13 029	-34		929	-12 134
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-113 060				-113 060	-83 558				-83 558
Dette nette	A	3 021 155	74 474	0	-126 518	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	7 247 279	152 919		-217 873	7 182 324	6 223 545	136 596		-166 091	6 194 051
Immeubles en vue de la vente	0	13			13	0	243			243
Projet de développement	193 267	2 436		-7 861	187 841	150 120	5 397		-9 251	146 266
Immobilisations incorporelles	1 599	3 272			4 870	1 198	3 168		-3	4 363
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	2 763				2 763	3 557				3 557
Panneaux solaires	174 202	10 483		-3 665	181 020	159 177	10 780		-2 468	167 489
Portefeuille total	B	7 619 109	169 122	0	-229 399	6 537 597	156 185	0	-177 814	6 515 968
Loan-to-value	A/B	39,7%			39,3%	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)	FY 2024	FY 2023
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	151 138	-222 537
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	717	1 253
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-15 077	59 152
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	8 252	-16 400
Résultat sur portefeuille	145 030	-178 532
Intérêts minoritaires	-4 707	3 051
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	140 323	-175 480

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	320 863	312 746	2,6%
Projets	51 827	27 057	n.r.
Achats	22 671	909	n.r.
Ventes	473	1 971	n.r.
Total	395 835	342 683	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-8 652	-5 765	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	11 000	164	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	398 183	337 082	n.r.

Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Résultat financier (IFRS)	-64 411	-117 364
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	23 667	75 966
Intérêts intercalaires activés	-11 871	-6 616
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	3 500	3 135
Autres charges financières et revenus	-645	-1 064
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-2 292	-1 716
Charges financières (proportionnel)	A -52 051	-47 659
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 631 471	2 501 551
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	69 585	54 388
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 701 056	2 555 939
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 1,9%	1,9%

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

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

en euros (x 1 000)	FY 2024	FY 2023
Résultat financier	-64 411	-117 364
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	23 667	75 966
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-40 744	-41 398

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)	FY 2024	FY 2023
Résultat immobilier (IFRS)	417 519	357 402
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	376 585	323 034
Marge d'exploitation	90,2%	90,4%

Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		31.12.2024	31.12.2023
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 682 425	1 732 425
Dettes financières à taux fixe		1 112 558	1 105 571
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 794 983	2 837 996
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		3 063 752	2 316 676
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		70 304	63 940
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	3 134 056	2 380 617
Hedge ratio	A/B	89,2%	119,2%

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)	31.12.2024		31.12.2023	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	3 365 652	3 479 788	2 551 715	2 653 711
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	236	236	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	8 500	8 500	5 533	5 533
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	67 330	83 951	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	43 902	45 461	49 077	49 864
Total endettement	A	3 245 684	3 341 640	2 450 997
Total de l'actif du bilan	8 203 210	8 317 347	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	66 563	66 563	81 017	81 017
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	8 136 648	8 250 784	7 093 266
Taux d'endettement	A/B	39,9%	40,5%	35,1%

Loan-to-value

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

en euros (x 1 000)		31.12.2024	31.12.2023
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		3 063 752	2 316 676
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-10 374	-13 029
Dette nette financière	A	3 053 378	2 303 647
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		7 440 545	6 373 665
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		174 202	159 177
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		362 523	310 494
Portefeuille total	B	7 977 270	6 843 337
Loan-to-value	A/B	38,3%	33,7%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

en euros (x 1 000)		31.12.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		3 063 752	2 316 676
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-10 374	-13 029
Net debt (IFRS)	A	3 053 378	2 303 647
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	366 352	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		10 233	14 467
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		5 812	4 240
+ Dividendes reçus des entreprises associées		4 220	3 767
EBITDA (IFRS)	C	386 617	331 041
Net debt / EBITDA	A/C	7,9x	7,0x

en euros (x 1 000)		31.12.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		3 134 056	2 380 617
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-11 447	-13 063
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	3 122 610	2 367 553
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-75 737	-53 140
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 069	-1 215
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	3 045 803	2 313 198
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	366 352	308 567
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		10 233	14 467
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		9 198	6 707
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		4 220	3 767
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	390 003	333 508
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		31 444	26 994
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	421 447	360 502
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,2x	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

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
21 mai 2025	Date de paiement du dividende
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 Wolveterm

www.wdp.eu

Joost Uwents - CEO

Mickael Van den Hauwe - CFO

Alexander Makar – Head of IR & Capital markets

investorrelations@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 8 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 350 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

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

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



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

7. Disclaimer

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

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

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