

Vendredi 25 avril 2025, 07h00 CEST

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Informations réglementées

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



**WDP**

WAREHOUSES  
WITH BRAINS

# Résultats pour le Q1 2025

## Exécution du plan de croissance #BLEND2027 en vitesse de croisière

- **Forte croissance des bénéficiaires par action:** Le résultat EPRA par action augmente de +8 % en glissement annuel à 0,36 euro.
- **Activité polyvalente de location soulignant la dynamique saine du marché:** un taux d'occupation élevé de 98,1 % et 165 000 m<sup>2</sup> de nouvelles locations au Q1 2025 dans le portefeuille existant, dans la prélocation de projets en cours d'exécution et dans les nouveaux développements de projets prélués.
- **Forte exécution du plan d'investissement:** environ 320 millions d'euros de projets et d'acquisitions ont été concrétisés au Q1 2025 qui étaient auparavant en négociations exclusives. En outre, quelque 75 000 m<sup>2</sup> de projets entièrement prélués ont été livrés.
- **#BLEND2027: un pipeline d'investissements attractif et entièrement financé :** un pipeline d'investissements d'environ 820 millions d'euros en cours d'exécution avec un rendement NOI de 6,7 % combiné à un bilan solide, une forte génération de trésorerie et une position de liquidité importante.
- **Perspectives 2025:** confirmation du résultat EPRA par action prévu de 1,53 euro, soit une augmentation sous-jacente de +7 % y/y et sur la base d'un taux d'occupation minimum de 97 %.

“ L'année 2025 a démarré de manière prometteuse. L'activité de location saine, tant dans notre portefeuille existant que dans les projets en cours d'exécution et les nouveaux développements, souligne les solides fondamentaux du secteur et de notre portefeuille. Cela indique des signes d'une reprise de la demande d'espace logistique, malgré l'incertitude qui règne en raison de la volatilité du contexte géopolitique et macroéconomique. En outre, des transactions d'une valeur de 320 millions d'euros, qui étaient auparavant en phase de négociation exclusive, ont été finalisées au cours de ce trimestre. Grâce à notre pipeline d'investissements attractif d'environ 800 millions d'euros, nous sommes en bonne voie pour atteindre nos objectifs #BLEND2027. De plus, celui-ci est entièrement financé et neutre pour la structure du capital au moment de sa réalisation. Tout cela confirme notre ambition de construire une plateforme d'immobilier logistique européen unique de plus de 10 milliards d'euros, en continuant à mettre l'accent sur la croissance régulière du résultat par action et sur la génération de rendements totaux attrayants.

*Joost Uwents - CEO*

Rejoignez l'appel vidéo pour les analystes et les investisseurs  
25 avril 2025 – 10h00 CEST

- **Forte croissance des bénéficiaires grâce à une approche multifactorielle efficace:** le résultat EPRA de 80,6 millions d'euros augmente de +12% en glissement annuel, ou de +8% en glissement annuel par action à 0,36 euro. Cette croissance des bénéficiaires est due à la vaste activité d'investissement, à la croissance organique des loyers (+1,8%) et à un coût de financement compétitif constant (2,3%).
- **Taux d'occupation élevé et dynamique de marché saine:** avec 98,1% au 31 mars 2025 (+10 points de base en glissement trimestriel), soutenus par une vaste activité de location au Q1 2025 avec 165 000 m<sup>2</sup> de nouvelles locations. Cela concerne à la fois le portefeuille existant, une augmentation significative de la prélocation jusqu'à 71 % pour les projets en cours d'exécution, et de nouveaux projets pré loués. En outre, 75 000 m<sup>2</sup> de projets entièrement pré loués ont été réalisés. La demande d'espace logistique soutenue souligne les fondamentaux sains du secteur et du portefeuille de WDP. Ceci indique des signes d'une reprise de la demande d'espace logistique, dans un contexte d'incertitude liée au contexte géopolitique et macroéconomique actuel.
- **Réévaluation légèrement positive du portefeuille:** +11,4 millions d'euros (+0,1% en glissement trimestriel) sur la base d'un EPRA Net Initial Yield stable de 5,4%. Le rendement de réversion net sur la base d'une location complète au loyer du marché est de 6,2 %. Le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur de 10 % au loyer du marché.
- **Étapes continues vers une plateforme européenne à part entière:** avec un pipeline d'investissements de 820 millions d'euros<sup>1</sup> en cours d'exécution à un rendement NOI de 6,7 %<sup>2</sup>. Plus de 320 millions d'euros<sup>3</sup> de transactions ont été signées au Q1 2025 (85 % en Europe occidentale) : 110 millions d'euros de projets de développement (rendement NOI de 7,4 %), 170 millions d'euros d'acquisitions (rendement NOI de 6,3 %) et 40 millions d'euros pour des projets énergétiques (TRI visé ~8 %). Aujourd'hui, WDP dispose d'un portefeuille unique, de haute qualité et diversifié de plus de 8 milliards d'euros. Celui-ci est constitué d'une infrastructure essentielle de la chaîne d'approvisionnement, principalement destinée à approvisionner l'économie européenne, en mettant l'accent sur des secteurs stables tels que l'alimentation, les produits pharma, le commerce électronique et les produits de grande consommation.
- **#BLEND2027 en vitesse de croisière:** sur la base du pipeline d'investissements susmentionné, de son dynamisme commercial et financier 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 de la position de liquidité de 1,4 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées, et de l'autofinancement prévu de +600 millions d'euros cumulés pour 2025-27 (via bénéficiaires réservés et dividende optionnel), le plan de croissance est entièrement financé et neutre pour la structure du capital au moment de son exécution (avec un net debt / EBITDA (adj.) attendu < 8 x et un loan-to-value < 40 % à la fin de 2027 – 7,5 x et 40 % respectivement au 31 mars 2025).



<sup>1</sup> Pour les développements de projets et les acquisitions, à l'exclusion des investissements dans l'énergie.

<sup>2</sup> Le rendement NOI est défini comme le revenu d'exploitation net annualisé (revenu locatif brut moins frais d'exploitation non récupérables) par rapport à l'investissement total.

<sup>3</sup> Sur les transactions en phase de négociation exclusive (400 millions d'euros au 31 décembre 2024), 320 millions d'euros ont déjà été concrétisés et partiellement mis en œuvre.

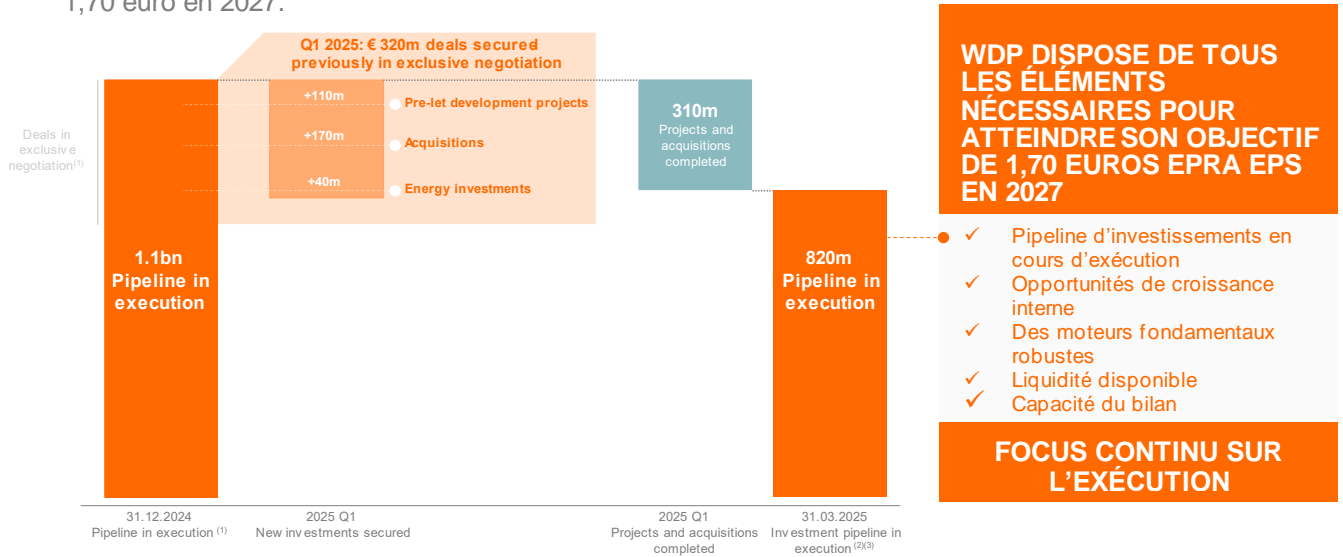
- **Perspectives 2025:** confirmation d'un résultat EPRA par action prévu de 1,53 euro pour 2025, soit une augmentation sous-jacente de +7 % y/y.

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

## Tous les éléments en place pour réaliser objectif de rentabilité #BLEND2027

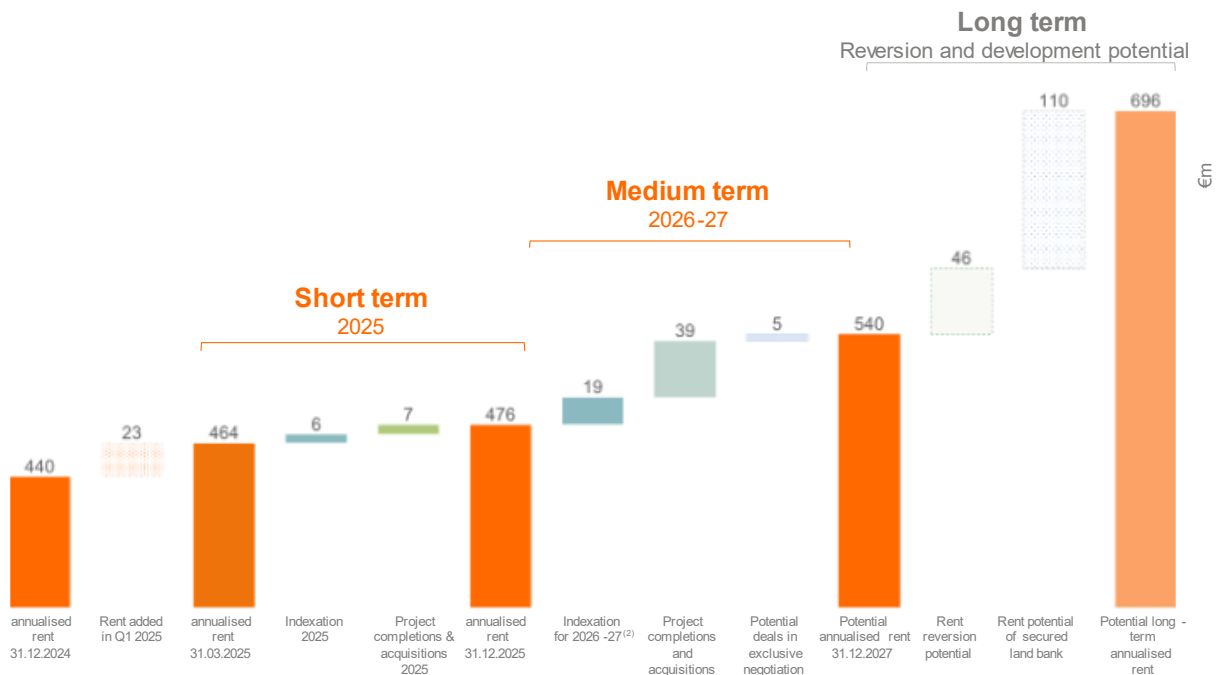
Le pipeline d'investissements en cours d'exécution s'élève à 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2024. Au cours du premier trimestre 2025, 310 millions d'euros ont déjà été transférés vers le portefeuille immobilier existant. En conséquence, WDP dispose aujourd'hui d'un pipeline d'investissements total en cours d'exécution d'environ 820 millions d'euros.

Grâce à ce solide pipeline d'investissements en cours d'exécution dans l'ensemble de ses activités et régions, et les moteurs robustes, soutenus par un bilan solide et un financement complet, WDP dispose des éléments nécessaires pour réaliser son objectif de rentabilité d'un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027.



- (1) Pipeline en cours d'exécution de 1,1 milliard d'euros, dont - à l'époque - 400 millions d'euros de transactions en négociation exclusive.  
 (2) Cost to come : 677 millions d'euros au 31.03.2025.  
 (3) Dont environ 80 millions d'euros de transactions en négociation exclusive. Ces investissements comprennent des projets de développement, des acquisitions et des investissements dans le secteur de l'énergie pour lesquels WDP vise un rendement NOI global de 6 à 7 % (à l'exclusion des investissements dans l'énergie).

## Le potentiel de loyer annualisé comme leading indicator de la future croissance des revenus



### Communiqué de presse – 25 avril 2025

- (1) Les informations contenues dans ce graphique ne constituent pas des prévisions de bénéfices ou des conseils de quelque nature que ce soit. Elles ne peuvent donc pas être interprétées comme telles et sont fournies exclusivement à titre d'illustration. Le graphique montre l'impact à court et moyen terme de l'indexation sur la base des prévisions économiques et l'impact du pipeline de développement engagé, le potentiel des transactions en négociation exclusive et le potentiel théorique de croissance des loyers, ainsi que le loyer de la superficie constructible des projets non engagés dans la réserve foncière.  
 (2) Hypothèse basée sur un swap d'inflation à 5 ans de 2 %.



# 1. Réalisations au Q1 2025

## 1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH

### 1.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 mars 2025, le taux d'occupation du portefeuille reste élevé à 98,1% (+10 points de base en glissement trimestriel). Au premier trimestre de 2025, 165 000 m<sup>2</sup> de nouvelles locations ont été réalisées : cela concerne le portefeuille existant, une augmentation significative de la prélocation jusqu'à 71 % pour les projets en cours d'exécution, ainsi que de nouveaux projets pré loués. En outre, 75 000 m<sup>2</sup> de projets entièrement loués ont été livrés. Ces nouvelles locations ont toujours été conclues à la valeur locative du marché et démontrent la puissance de la plateforme WDP pour capter de nouvelles demandes.

En 2025, 13 % des contrats de bail arriveront à leur prochaine échéance, dont 79 % ont entre-temps déjà été renouvelés avec succès. Par rapport à la fin de l'année dernière, le taux de rétention ou de renouvellement des baux s'est normalisé. Comme annoncé précédemment, sur la base de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit en 2025 un taux d'occupation d'au moins 97 % et une normalisation du taux de rétention, soutenus par une amélioration progressive de la demande.

Cette bonne dynamique laisse entrevoir des signes de reprise de la demande d'espace logistique, dans un contexte d'incertitude quant à l'environnement géopolitique et macroéconomique actuel. À plus long terme, les tendances positives qui soutiennent la demande d'immobilier logistique se poursuivent, comme la disponibilité limitée et la rareté des terrains. En outre, nous constatons que ces tendances sont renforcées par la démondialisation, qui encourage la diversification et la résilience des chaînes d'approvisionnement et rapproche les consommateurs et les producteurs. Les activités des clients de WDP sont principalement axées sur l'économie et les consommateurs européens, en mettant l'accent sur des secteurs stables tels que l'alimentation, les produits pharmaceutiques, le commerce électronique et les produits de grande consommation.

### 1.2 Projets finalisés au cours du premier trimestre de 2025

WDP a livré au cours du premier trimestre de 2025 des projets pré loués pour une superficie locative totale d'environ 75 000 m<sup>2</sup>. Le rendement NOI sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,0 %<sup>4</sup>, pour un investissement d'environ 79 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 15 ans.

Site		Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20 215	24
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33 288	29
<b>BE</b>				<b>53 503</b>	<b>54</b>
NL	Schiphol	Kintetsu	1Q25	10 400	14
<b>NL</b>				<b>10 400</b>	<b>14</b>
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	11 300	11
<b>RO</b>				<b>11 300</b>	<b>11</b>
<b>Total</b>				<b>75 203</b>	<b>79</b>

<sup>4</sup> Il s'agit d'un rendement NOI d'environ 5,6 % en Europe occidentale et 8,7 % en Roumanie.

### 1.3 320 millions d'euros de nouveaux investissements signés au cours des 3 derniers mois

Ce paquet d'investissements pour un montant d'environ 320 millions d'euros et un rendement NOI de 6,8 %<sup>5</sup> est constitué d'investissements signés en 2025. Au cours du premier trimestre de 2025, ceux-ci ont été soit exécutés, soit inclus dans le pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 820 millions d'euros.<sup>6</sup>

Ces investissements font partie intégrante des 400 millions d'euros de transactions qui étaient en négociation exclusive au 31 décembre 2024.

Site		Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Rendement NOI	Projets prélués
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3Q26	1 524			
NL	Ridderkerk	Kivits	1Q26	35 000			
RO	Bucharest - Dragomiresti	Fully let	1Q26	11 092			
RO	Bucharest - Dragomiresti	Fully let	1Q27	47 231			
<b>Nouveaux projets en exécution</b>				<b>94 847</b>	<b>110</b>	<b>7,4%</b>	<b>100%</b>
BE	Courcelles	Centre Logistique de Wallonie	1Q25	31 105			
BE	Pielon	Various	1Q25	9 383			
BE	Lokeren	Kris De Leeneer	3Q25	25 647			
LU	Foetz / Hautcharage	Various	1Q25	57 275			
<b>Acquisition d'immobilier</b>				<b>123 410</b>	<b>169</b>	<b>6,3%</b>	<b>100%</b>
Groupe projets énergétiques					42		
<b>Projets énergétiques</b>					<b>42</b>	<b>TRE visé ~10%</b>	
<b>Total</b>				<b>218 257</b>	<b>321</b>	<b>6,8%</b>	<b>100%</b>



<sup>5</sup> À l'exclusion des projets énergétiques.

### 1.3.1 Nouveaux développements de projets prélués au premier trimestre 2025

#### Belgique

##### Asse-Mollem

À Mollem (Asse), le site existant du client existant Lactalis, une multinationale laitière française, sera agrandi d'environ 1.500 m<sup>2</sup> sur un terrain appartenant à WDP.

#### Pays-Bas

##### Ridderkerk

La capacité existante pour Kivits Logistics Group BV sera augmentée avec le développement d'un tout nouvel entrepôt logistique réfrigéré d'environ 34 000 m<sup>2</sup> dans le Dutch Fresh Port, le cluster et hotspot pour le secteur PFL international. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 55 millions d'euros, en ce compris les terrains existants déjà détenus. La livraison de ce site certifié BREEAM est prévue au printemps 2026. Kivits louera le nouveau site pour une période de 20 ans et prolongera parallèlement le contrat de bail du bâtiment existant à 20 ans.<sup>7</sup>

#### Roumanie

##### Bucarest – Dragomirești

Extension du WDP Park Bucharest – Dragomirești avec deux sites logistiques de haute qualité, dont un entrepôt d'environ 47 000 m<sup>2</sup> comprenant une zone conditionnée avec réfrigération et congélation et un entrepôt ambiant d'environ 11 000 m<sup>2</sup>. Les deux centres de distribution seront certifiés EDGE Advanced. Le budget d'investissement prévu pour WDP s'élève à environ 52 millions d'euros. Les sites seront loués par des fournisseurs de services logistiques sur la base d'un contrat de bail de dix ans fixes. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2026. En outre, plus de 16 000 m<sup>2</sup> GLA sont encore disponibles pour un développement futur sur ce site.<sup>8</sup>

### 1.3.2 Acquisitions au premier trimestre de 2025

#### Belgique

##### Lokeren

Accord de sale-and-lease-back d'un entrepôt de grande hauteur automatisé d'environ 25 000 m<sup>2</sup> dans le parc industriel de Lokeren E17 pour le fournisseur de services logistiques KDL. La transaction s'accompagne du développement d'un entrepôt durable d'environ 18 000 m<sup>2</sup> et d'une location temporaire à Zele dans l'attente du nouveau bâtiment. Cette transaction immobilière combinée renforce la présence de WDP dans ce parc industriel parfaitement connecté.



<sup>7</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 9 avril 2025.

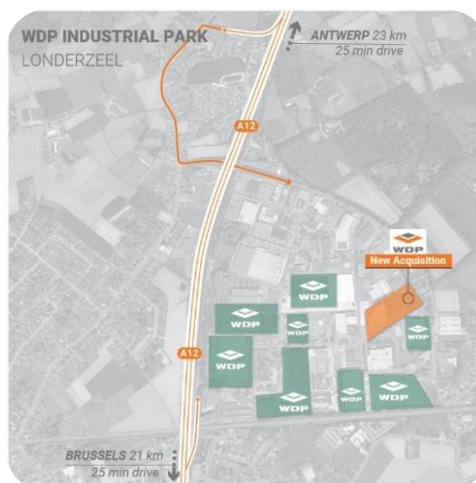
<sup>8</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 9 avril 2025.



La transaction devrait être finalisée à l'automne 2025, sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire. Le montant total de l'investissement avoisine les 60 millions d'euros, dont 40 millions d'euros sont destinés au sale-and-lease-back.<sup>9</sup>

### Londerzeel

Acquisition complémentaire d'un site logistique de plus de 9 000 m<sup>2</sup> de superficie locative sur un terrain de 21 000 m<sup>2</sup>, en ce compris un espace de stockage extérieur et un potentiel de redéveloppement futur. La valeur immobilière totale avoisine les 7 millions d'euros et l'acquisition a été réalisée par un apport en nature de la société propriétaire du site. Le site, entièrement loué à plusieurs clients opérant au niveau régional, continue d'ancrer la présence de WDP dans le parc industriel de Londerzeel – avec un accès direct à l'autoroute A12 entre Anvers et Bruxelles.<sup>10</sup>



### Courcelles

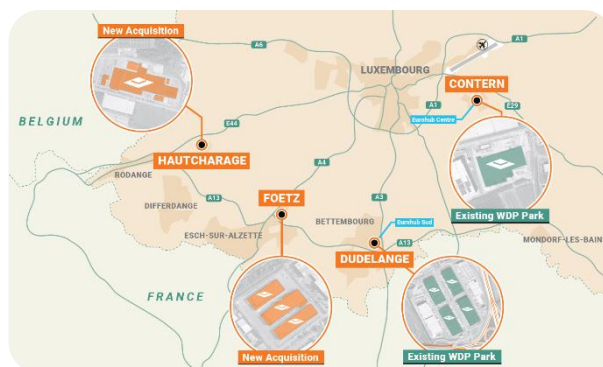
À Courcelles, un hub logistique situé le long de l'autoroute E42 Liège-Mons, WDP acquiert un centre de distribution d'une superficie locative totale d'environ 30 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 85 000 m<sup>2</sup>. Le site est situé à proximité de trois autres bâtiments de WDP dans la rue de Liège.<sup>11</sup>

## Grand-Duché de Luxembourg

### Hautcharage et Foetz

Acquisition de deux sites, représentant une superficie locative de 57 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une superficie totale de 140 000 m<sup>2</sup>. Cette transaction a été réalisée par l'acquisition des actions des sociétés propriétaires de ces sites – détenues à 100 % par WDP.<sup>12</sup>

- Hub innovant multi-tenant à Hautcharage d'environ 40 000 m<sup>2</sup> GLA sur un terrain en concession, situé le long de l'E44, loué à une série de clients actifs dans différents secteurs tels qu'un laboratoire de haute technologie, des start-ups, les life sciences, des entreprises alimentaires et des fabricants de meubles.
- Trois bâtiments à Foetz, représentant plus de 17 000 m<sup>2</sup> GLA sur un terrain propre de 40 000 m<sup>2</sup>, à proximité du cluster existant de WDP à Eurohub Sud, avec un accès direct à l'autoroute A4.



<sup>9</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 16 avril 2025.

<sup>10</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 19 février 2025.

<sup>11</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 27 février 2025.

<sup>12</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 27 février 2025.

### 1.3.3 Investissements dans l'énergie au premier trimestre de 2025

Au premier trimestre de 2025, WDP a identifié un volume d'investissements nouveaux dans l'énergie, en particulier des installations photovoltaïques et plusieurs projets à petite échelle Behind-the-Meter Battery Energy Storage System (BESS), pour un montant d'investissement d'environ 42 millions d'euros. WDP vise, pour ces investissements, un TRI de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~10-15 %.

### 1.4 Pipeline d'investissements en cours d'exécution d'un montant d'environ 820 millions d'euros

WDP dispose, au 31 mars 2025, d'un pipeline d'investissements total en cours d'exécution d'environ 820 millions d'euros<sup>13</sup> avec un rendement NOI attendu de 6,7 %<sup>14</sup>. Le cost to come est de 677 millions d'euros.

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en €m)	Cost to date (in €m)	Cost to come (in €m)	Rendement NOI	Projets prélués	
BE	Lokeren	Kris De Leeneer	4Q26	17 924	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				
BE	Asse - Mollem	Lactalis	3Q26	1 524	4				
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q26	14 779	10				
NL	Breda	Dentalair	2Q25	9 124	7				
NL	Kerkrade	In commercialisation	1Q26	13 735	14				
NL	Zwolle	Scania	1Q26	62 000	75				
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22 507	21				
NL	Ridderkerk	Kivits	1Q26	35 000	55				
RO	Timisoara	In commercialisation	2Q26	33 455	24				
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15 139	20				
RO	Bucharest - Dragomiresti	Fully let	1Q27	47 231	44				
RO	Bucharest - Dragomiresti	Fully let	1Q27	11 092	8				
<b>Projets en exécution</b>				<b>469 310</b>	<b>362</b>	<b>124</b>	<b>238</b>	<b>7,2%</b>	<b>71%</b>
BE	Lokeren	Kris De Leeneer	3Q25	25 647	40				
FR	Reims	Various	2Q25	74 000	6				
FR	Bollène	Boulangier/other	4Q26	76 077	96				
NL	Zwolle / Nijverdal	Fully let	1Q27	74 000	90				
<b>Acquisition d'immobilier</b>				<b>249 724</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>232</b>	<b>6,0%</b>	<b>100%</b>
Groupe	projets énergétiques	Parc de batteries	4Q28		65				
Groupe	projets énergétiques	Panneaux solaires	1Q27		78				
<b>Projets énergétiques</b>				<b>N.R.</b>	<b>143</b>	<b>15</b>	<b>128</b>	<b>TRE visé ~8%</b>	<b>N.R.</b>
<b>Total secured pipeline in execution</b>				<b>719 034</b>	<b>737</b>	<b>139</b>	<b>598</b>	<b>6,7%</b>	<b>82%</b>
Deals in exclusive negotiation (development projects & acquisitions)					80				
<b>Total deals in negotiation</b>					<b>80</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>Target 6-7%</b>	
<b>Total pipeline in execution (secured + deals in exclusive negotiation)</b>				<b>719 034</b>	<b>817</b>	<b>139</b>	<b>677</b>		

Les projets de développement en cours d'exécution d'un montant d'environ 362 millions d'euros et d'une superficie locative d'environ 469 000 m<sup>2</sup> sont entre-temps prélués à 71 %.

Cela représente une nette augmentation par rapport à la fin de 2024 (Q4 2024 : 61 %), malgré la réception de 75 000 m<sup>2</sup> de projets entièrement prélués au premier trimestre de 2025.

<sup>13</sup> Dont environ 80 millions d'euros de transactions en négociation exclusive. Ces investissements comprennent des projets de développement, des acquisitions et des investissements dans le secteur de l'énergie pour lesquels WDP vise un rendement NOI global de 6 à 7 % (à l'exclusion des investissements dans l'énergie).

<sup>14</sup> À l'exclusion des projets énergétiques.

WDP reste fidèle à sa politique consistant à ne lancer le développement de projets qu'au moment de la prélocation. Dans la pratique, cependant, des exceptions peuvent se produire, comme 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. La combinaison de ces exceptions explique donc pourquoi le taux de prélocation peut être temporairement plus bas. Compte tenu de la rareté persistante et de la diminution de l'activité de développement sur le marché, WDP reste convaincue de la réussite de la commercialisation de ces projets d'ici à la réception.



### 1.5 Autres potentiels de développement

WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 2,0 millions de m<sup>2</sup> de superficie locative, 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 240 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.<sup>15</sup> Leur contribution progressive au compte de résultat, en raison de la complexité accrue et du délai d'exécution de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) ainsi que de la baisse des prix de l'énergie, doit être prise en compte. Au 31 mars 2025, l'installation d'une capacité de 111 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

<sup>15</sup> 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.

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 pour le fabricant de peinture Rust-Oleum (Martin Matthijs).<sup>16</sup> 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 derrière le compteur (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, par exemple, une batterie a 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.



<sup>16</sup> Voir 1.4 Pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 820 millions d'euros.



## 2. Résultats financiers

**80,6** million d'euros  
**Résultat EPRA** +12%

**0,36** euro  
**Résultat EPRA par action** +8%

**8,1** milliards d'euros  
**Juste valeur du portefeuille**

**98,1** %  
**Taux d'occupation**

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

**90,0** %  
**Marge d'exploitation**

**1,8** %  
**Croissance du revenu locatif like-for-like**

**21,7** euro  
**EPRA NTA par action**

### Indicateurs clés de performance EPRA

31.03.2025 31.12.2024

	31.03.2025	31.12.2024
Résultat EPRA (en euros par action)	0,36	0,33
EPRA NTA (en euros par action)	21,7	21,1
EPRA NRV (en euros par action)	23,7	23,0
EPRA NDV (en euros par action)	21,8	21,4
EPRA LTV (en %)	41,6	39,3
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,4	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	1,9	2,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,0	11,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,3	11,2

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

## Chiffres clés consolidés

	31.03.2025	31.12.2024
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	8 146,1	7 869,8
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	6,2	6,2
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,4	5,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,4	5,7
Taux d'occupation <sup>2</sup> (en %)	98,1	98,0
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	1,8	2,6
Marge opérationnelle <sup>3</sup> (en %)♦	90,0	88,6
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %)♦	40,2	38,3
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	42,4	40,5
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,5	7,2
Interest Coverage Ratio <sup>4</sup> (en x)	5,0	6,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,3	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,5	4,9
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,9	5,2
Hedge ratio (en %)♦	82	89
Terme moyen restant des couvertures <sup>5</sup> (en ans)	4,6	4,8
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	108,2	89,5
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	97,4	79,2
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-17,8	-6,9
Résultat EPRA♦	80,6	72,3
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-8,2	26,9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-0,7	5,9
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-3,5	-1,7
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	68,1	103,4
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA♦	0,36	0,33
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-0,04	0,12
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,00	0,03
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,02	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,30	0,47
IFRS NAV <sup>6</sup>	21,4	20,7
EPRA NTA♦	21,7	20,5
EPRA NRV♦	23,7	22,4
EPRA NDV♦	21,8	21,2

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

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

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

3 Sur la base d'une comparaison entre le premier trimestre de 2025 et le premier trimestre de 2024.

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

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

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

# 1. Commentaires sur le compte de résultat du 31 mars 2025 (schéma analytique)

## 1.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 108,2 millions d'euros pour le Q1 2025, soit une augmentation de +20,9% par rapport à l'année précédente (89,5 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la forte activité d'investissement avec de nouveaux projets prélués et des acquisitions combinés à la croissance organique des loyers. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de +1,8%. La croissance du revenu locatif like-for-like est de +1,8 %, grâce à l'indexation et à la croissance combinée des loyers de +3,0 %, partiellement compensées par l'inoccupation temporaire (-1,2 %).

### Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Joint ventures <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	30 444	43 548	6 446	2 022	1 926	26 592	110 978	2 307
Charges relatives à la location <sup>2</sup>	-741	124	0	0	0	-257	-874	0
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>29 703</b>	<b>43 672</b>	<b>6 446</b>	<b>2 022</b>	<b>1 926</b>	<b>26 335</b>	<b>110 103</b>	<b>2 307</b>

1 La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs des 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 4,5 millions d'euros en revenus de panneaux solaires, contre 3,6 millions d'euros l'année dernière. Cette évolution est due à l'augmentation de la capacité solaire et à des conditions météorologiques plus favorables. La capacité sera encore augmentée. Toutefois, nous tenons compte de 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.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 97,4 millions d'euros pour le Q1 2025, soit une augmentation de +22,9% par rapport à la même période l'année passée (79,2 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 10,8 millions d'euros pour le premier trimestre de 2025, contre 10,2 millions d'euros pour le premier trimestre de 2024. La marge d'exploitation reste élevée à 90,0%, par rapport à 88,6 % au cours de la même période l'année précédente. 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)

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 3 331,8 millions d'euros per 31 mars 2025, contre 3 063,8 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cette augmentation reflète la forte activité d'investissement de WDP en 2024 et au premier trimestre de 2025. Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) a augmenté, en raison de cette croissance, de -17,8 millions d'euros pour le Q1 2025, par rapport à -6,9 millions d'euros pour le Q1 2024. Grâce à la gestion financière proactive de WDP, le ratio de couverture se maintient à un niveau élevé de 82 %, tandis que le coût d'intérêt moyen all-in reste bas avec 2,3% pour le Q1 2025 – ceci

dans un contexte de taux d'intérêt plus élevés (l'Euribor 3 mois se situait entre 3,9 % à la fin du mois de mars 2024 et 2,3 % au 31 mars 2025).

Ce résultat tient compte de +2 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 -1,3 million 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), le ratio de couverture des intérêts reste élevé à 5,0x (6,9x à la fin de 2024).

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

Le résultat de 5,0 millions d'euros pour le Q1 2025 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena.

#### 1.5. Impôts

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le régime de FBI ne s'appliquera plus aux activités néerlandaises de WDP. Ceci est dû à une modification de la loi par le gouvernement néerlandais qui exclut les investissements immobiliers du régime de FBI. À partir de 2025, cette modification entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée d'environ -11 millions d'euros (soit -0,05 euros par action) au niveau du résultat EPRA. Cet impact est toutefois déjà contenu dans l'objectif de rentabilité du plan de croissance #BLEND2027.<sup>17</sup>

En outre, l'abolition du régime de néerlandais des REIT a pour effet qu'un impôt latent doit désormais aussi être comptabilisé sur le résultat du portefeuille néerlandais. Ce dernier n'a pas d'impact sur les flux de trésorerie ou le résultat EPRA, mais reflète l'effet fiscal sur les réévaluations et les amortissements fiscaux (voir ci-dessous 1.7: résultat sur le portefeuille).

#### 1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour le Q1 2025 s'élève à 80,6 millions d'euros. Ceci représente une augmentation de +11,5% par rapport au résultat de 72,3 millions d'euros pour la même période un an plus tôt. Ce résultat est dû à l'impact des projets prélués, des acquisitions réalisées et de la croissance organique des loyers. Il est soutenu par la gestion financière proactive de WDP, qui permet de maintenir le coût d'intérêt moyen à un niveau peu élevé. En outre, WDP a repris les actions restantes de 15 % dans WDP Roumanie au début de 2025, éliminant ainsi le poste des intérêts minoritaires dans le compte de résultat.

Le résultat EPRA par action a augmenté de +8% à 0,36 euro. Cela inclut aussi une augmentation de +3 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital au Q2 2024 (103 millions d'euros via le dividende optionnel) et au Q3 2024 (40 millions d'euros par apport en nature).

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

La réévaluation du portefeuille (à l'exclusion d'impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint +11,4 millions d'euros pour le Q1 2025 (Q1 2024 :

<sup>17</sup> Voir 4. Perspectives.

+26,9 millions d'euros), soit une augmentation de +0,1% en cumul annuel, sur la base d'un EPRA Net Initial Yield stable de 5,4%. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-5,4 millions d'euros), Pays-Bas (+12,0 millions d'euros), France (+2,4 millions d'euros), Roumanie (+0,4 million d'euros), Allemagne (+1,8 million d'euros) et Luxembourg (+0,2 million d'euros).

Le résultat sur portefeuille, impôts latents inclus, pour le Q1 2025 atteint -8,2 millions d'euros, soit -0,04 euros par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à 26,9 millions d'euros, soit 0,12 euro par action.

#### 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 Groupe<sup>18</sup> s'élèvent à -0,7 million d'euros, soit 0,00 euro par action pour le Q1 2025 (contre 5,9 millions d'euros, soit 0,03 euro par action au Q1 2024).

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 fonds propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -3,5 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 portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour le Q1 2025 de 68,1 millions d'euros (par rapport à 103,4 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 68,1 millions d'euros et le résultat EPRA de 80,6 millions d'euros est principalement due au résultat sur portefeuille ainsi qu'aux amortissements et à la réduction de valeur des panneaux solaires.

<sup>18</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.



## 2. Commentaire sur le bilan au 31 mars 2025

### 2.1 Portefeuille immobilier<sup>19</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>20</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, au 31 mars 2025 à 7 968,2 millions d'euros, contre 7 685,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>21</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 8 146,1 millions d'euros, contre 7 869,8 millions d'euros à la fin de 2024.

Cette valeur de 8 146,1 millions d'euros inclut 7 585,1 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).<sup>22</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 192,6 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 190,5 millions d'euros. Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2025 à une juste valeur de 177,9 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2%<sup>23</sup>. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,4%. Le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 10 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net<sup>24</sup> est de 6,2 %.

### Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	109	114	19	3	5	80	330
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 742 945	2 920 363	540 312	121 207	133 301	1 959 129	8 417 256
Terrains (en m <sup>2</sup> )	5 160 719	4 994 056	1 415 251	204 309	257 884	8 642 684	20 674 903
Juste valeur (en millions d'euros)	2 506	3 008	565	160	209	1 520	7 968
% de la juste valeur totale	31%	38%	7%	2%	3%	19%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-0,2%	0,4%	0,4%	1,1%	0,1%	0,0%	0,2%
Vacance (EPRA) <sup>12</sup>	2,2%	1,1%	2,0%	0,0%	1,1%	3,4%	1,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,7	5,4	6,1	4,4	4,1	6,0	5,4
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	5,6%	6,0%	5,1%	5,0%	6,1%	8,4%	6,2%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,3%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,5%	-0,4%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,4%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	5,0%	5,0%	4,8%	4,6%	5,3%	7,5%	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](http://www.epra.com).

2 Panneaux solaires non compris.

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

<sup>19</sup> Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint-ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDP Port of Ghent Big Box (50 %), WDP Luxembourg (55 %) et Gosselin-WDP (29 %) qui est indiquée.

<sup>20</sup> Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

<sup>21</sup> Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

<sup>22</sup> Y compris un droit d'utilisation de 92 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

<sup>23</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

<sup>24</sup> 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 21,7 euros au 31 mars 2025. Cela représente une hausse de +0,6 euro (2,7%) par rapport à une EPRA NTA par action de 21,1 euros au 31 décembre 2024, principalement sous l'effet du résultat EPRA généré (+0,36 euro). L'IFRS NAV par action<sup>25</sup> s'élève à 21,4 euros au 31 mars 2025, contre 21,0 euros à la date du 31 décembre 2024.

---

<sup>25</sup> 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

**40,2%**



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

**7,5x**  
Net debt / EBITDA (adj.)

**5,0x**  
Ratio de couverture  
des intérêts

LIQUIDITÉ

**~ 1,4 milliards d'euros**  
Facilités de crédit  
non utilisées

**2,3%**  
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

**4,5 ans**

**82%**

**4,6 ans**

Durée  
dettes

Hedge  
ratio

Durée des  
couvertures

FINANCEMENT VERT

**2,1** milliards d'euros

**64%**  
Encours des dettes



NOTATIONS DE CRÉDIT

Moody's

**Baa1**

Positive Outlook

Fitch

**BBB+**

Stable Outlook

# 1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 3 331,8 millions d'euros au 31 mars 2025, contre 3 063,8 millions d'euros à la fin de 2024, sur la base de la réalisation des investissements en 2025. Le total du bilan évolue de 8 203,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 à 8 508,4 millions d'euros au 31 mars 2025. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille<sup>26</sup>, reste faible à 40,2% au 31 mars 2025, par rapport à 38,3% au 31 décembre 2024. 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 (7,5x).

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 mars 2025 est de 4,5 ans<sup>27</sup>, par rapport à 4,9 ans à la fin de 2024. Malgré le contexte de hausse des taux d'intérêt (l'Euribor 3 mois se situait entre 3,9 % fin mars 2024 et 2,3 % au 31 mars 2025), WDP parvient à maintenir le coût d'intérêt particulièrement compétitif avec un coût global de la dette attendu de 2,3% en 2025 grâce à sa gestion financière proactive. Au 31 mars 2025, le ratio de couverture n'a baissé qu'à 82 %, avec une durée moyenne des couvertures de 4,6 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 5,0x (6,9x au 31 décembre 2024).

En outre, WDP peut continuer à s'appuyer sur une large position de liquidité avec environ 1,4 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme<sup>28</sup>. Cela permet à la société de disposer de fonds suffisants pour le pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 820 millions d'euros (cost to come : 677 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance à la fin de 2026 (500 millions d'euros). De plus, cela exclut l'autofinancement prévu (grâce aux bénéfices réservés et au dividende optionnel) de +600 millions d'euros cumulés pour 2025-27 ainsi que le refinancement des crédits.

WDP dispose ainsi du dynamisme financier nécessaire pour financer son plan de croissance, qui sera d'ailleurs neutre pour la structure du capital lors de son exécution à la fin de 2027. En tenant compte de l'autofinancement attendu d'environ 200 millions d'euros par an pour 2025-27, le loan-to-value – basé sur l'évaluation actuelle du portefeuille – restera < 40 % et le net debt / EBITDA (adj.) < 8 x d'ici la fin de 2027. Cet autofinancement annuel d'environ 200 millions d'euros a en effet un impact annuel d'environ -3 points de pourcentage sur le loan-to-value et de -0,5 x sur le net debt / EBITDA (adj.).

<sup>26</sup> Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires ainsi que créances aux et participations dans les joint ventures et associations inclus.

<sup>27</sup> Y compris les dettes à court terme.

<sup>28</sup> À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

## 2. Exécution de la stratégie de financement en 2025

---

- Augmentation de capital par apport en nature pour environ 6,5 millions d'euros<sup>29</sup>

Le 19 février 2025, la transaction de sale-and-lease-back d'un site à Londerzeel (Belgique) a été réalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 311 295 actions nouvelles de WDP à un prix d'émission de 20,77 euros (arrondi). Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 6,5 millions d'euros.

---

<sup>29</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 19 février 2025.



## 4. Perspectives

### 1. Perspectives 2025

---

WDP confirme le résultat EPRA par action prévu pour 2025 de 1,53 euro. Cela représente une augmentation sous-jacente de +7 % y/y.

Afin d'obtenir une base de comparaison pure avec cette augmentation et de mesurer les performances commerciales réellement attendues, 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.

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).
- Croissance organique grâce à l'indexation des contrats de bail de +2,6 % et à l'impact des révisions de loyers à la hausse de +0,4 % (sur la base de 500 000 m<sup>2</sup> révisé de +12 % en 2024).
- Un taux d'occupation minimum de 97 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- Une pression fiscale annuelle supplémentaire de -11 millions d'euros par an ou -0,05 euro par action en raison de l'abolition du statut néerlandais de REIT.
- 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 de différents moteurs sur plusieurs markets

#BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024-27, a été lancé début 2024 et vise à poursuivre la croissance des bénéfices 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 résultat EPRA par action de 1,70 euro, tous les éléments constitutifs et le financement étant en place

Le pipeline d’investissements en cours d’exécution s’élève à 1,1 milliard d’euros au 31 décembre 2024. Au cours du premier trimestre 2025, 310 millions d’euros ont déjà été transférés vers le portefeuille immobilier existant. En conséquence, WDP dispose aujourd’hui d’un pipeline d’investissements en cours d’exécution d’environ 820 millions d’euros.

En outre, avec un loan-to-value de 40,2%, un net debt / EBITDA (adj.) de 7,5x, la capacité du bilan ainsi que 1,4 milliard d’euros de lignes de crédit non utilisés, la société dispose des liquidités nécessaires pour financer ce pipeline d’investissements. Par ailleurs, ces derniers sont complétés par environ 600 millions d’euros d’autofinancement prévu pour la période 2025-27 sur la base des bénéfices réservés et du dividende optionnel. Grâce à cette combinaison, l’exécution du plan de croissance sera neutre sur le plan de la structure du capital, avec un net debt / EBITDA (adj.) < 8 x et un loan-to-value < 40 % à la fin de 2027.

Grâce à ce solide pipeline d’investissements en cours d’exécution dans l’ensemble de ses activités et régions, et les moteurs robustes, soutenus par un bilan solide et un financement complet, WDP dispose des éléments nécessaires pour réaliser son objectif de rentabilité d’un résultat EPRA par action de 1,70 euro en 2027.

## #BLEND2027

EPRA EPS 2027

1,70 euro

+6% CAGR<sup>(1)</sup>

DPS

1,36 euro

Basé sur :

- **Un solide pipeline d’investissements** : environ 820 millions d’euros en cours d’exécution
- **La croissance organique** : indexation complète de l’IPC et réversion des intérêts
- **Des besoins de financement couverts** : 1,4 milliard d’euros de lignes de crédit non utilisées et 600 millions d’euros d’autofinancement prévu pour 2025-27
- **Des mesures financières clés d’ici la fin de 2027** :
  - o Net debt / EBITDA (adj.) < 8 x
  - o Loan-to-value < 40 %
  - o Coût de la dette < 2,5 %<sup>(2)</sup>

(1) Représentant un TCAC sous-jacent de +6% par rapport au BPA EPRA de 1,50 € en 2024, ajusté des éléments exceptionnels de 0,03 € par action en 2024 et de l’impact de la suppression du REIT néerlandais statut à compter de 2025 de -0,05 € par action.

(2) 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, sous réserve de circonstances imprévues dans le contexte d'un environnement macroéconomique et géopolitique volatil.

## 5. Aperçu financier

### Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q1 2025	Q1 2024	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	110 103	90 455	19 648	21,7%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Produits de l'énergie solaire	4 546	3 619	928	25,6%
Autres produits/charges opérationnels	-6 473	-4 605	-1 868	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>108 177</b>	<b>89 469</b>	<b>18 708</b>	<b>20,9%</b>
Charges immobilières	-5 279	-4 504	-775	17,2%
Frais généraux de la société	-5 490	-5 718	228	-4,0%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>97 407</b>	<b>79 246</b>	<b>18 161</b>	<b>22,9%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-17 805	-6 940	-10 865	156,5%
Impôts sur le résultat EPRA	-4 000	-787	-3 213	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-500	500	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 005	3 335	1 669	n.r.
Intérêts minoritaires	0	-2 089	2 089	-100,0%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>80 607</b>	<b>72 266</b>	<b>8 341</b>	<b>11,5%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	11 205	26 609	-15 404	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	205	-46	250	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-20 050	-5 933	-14 117	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	402	6 751	-6 348	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-8 237</b>	<b>27 381</b>	<b>-35 619</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	-488	488	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-8 237</b>	<b>26 894</b>	<b>-35 131</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-1 442	8 560	-10 001	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	735	-2 701	3 435	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-707</b>	<b>5 859</b>	<b>-10 001</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-707</b>	<b>5 859</b>	<b>-6 566</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 476	-1 634	-1 841	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-39	-29	-10	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-3 514</b>	<b>-1 663</b>	<b>-1 851</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	12	-12	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-3 514</b>	<b>-1 651</b>	<b>-1 863</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>68 149</b>	<b>105 932</b>	<b>-37 783</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	-2 564	2 564	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>68 149</b>	<b>103 367</b>	<b>-35 219</b>	<b>n.r.</b>

## Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2025	Q1 2024	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,36	0,33	0,03	8,5%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,04	0,12	-0,16	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	0,00	0,03	-0,03	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,02	-0,01	-0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,30	0,47	-0,17	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,36	0,33	0,03	8,4%
Nombre moyen pondéré d'actions	225 673 029	219 433 809	6 239 220	2,8%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	225 845 971	219 433 809	6 412 162	2,9%

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

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



## Bilan consolidé (analytique)

(en euros x 1 000)	31.03.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 528	1 599	-71	n.r.
Immeubles de placement	7 794 598	7 513 487	281 111	3,7%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	173 948	180 962	-7 014	-3,9%
Actifs financiers non courants	62 600	70 150	-7 549	-10,8%
Créances commerciales et autres actifs non courants	494	563	-69	-12,2%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	378 930	357 741	21 189	5,9%
<b>Actifs non courants</b>	<b>8 412 099</b>	<b>8 124 502</b>	<b>287 597</b>	<b>3,5%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	47 343	27 722	19 621	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	20 453	26 402	-5 949	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 563	10 374	1 189	n.r.
Comptes de régularisation	16 942	14 211	2 731	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>96 301</b>	<b>78 709</b>	<b>17 593</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 508 400</b>	<b>8 203 210</b>	<b>305 190</b>	<b>3,7%</b>

(en euros x 1 000)	31.03.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	233 656	233 356	300	0,1%
Primes d'émission	2 165 426	2 159 254	6 172	0,3%
Réserves	2 358 088	1 917 802	440 286	23,0%
Résultat net de l'exercice	68 149	435 499	-367 351	-84,4%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 745 912</b>	<b>79 406</b>	<b>1,7%</b>
Intérêts minoritaires	0	91 647	-91 647	-100,0%
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 837 559</b>	<b>-12 240</b>	<b>-0,3%</b>
Dettes financières non courants	2 993 999	2 990 736	3 262	0,1%
Autres passifs financiers non courants	196 710	155 654	41 056	26,4%
<b>Passifs non courants</b>	<b>3 190 709</b>	<b>3 146 390</b>	<b>44 319</b>	<b>1,4%</b>
Dettes financières courantes	337 825	73 016	264 809	362,7%
Autres passifs courants	154 548	146 246	8 302	5,7%
<b>Passifs courants</b>	<b>492 373</b>	<b>219 262</b>	<b>273 111</b>	<b>124,6%</b>
<b>Passifs</b>	<b>3 683 082</b>	<b>3 365 652</b>	<b>317 430</b>	<b>9,4%</b>
<b>Total du passif</b>	<b>8 508 400</b>	<b>8 203 210</b>	<b>305 190</b>	<b>3,7%</b>

## Ratios clés

(en euros par action)	31.03.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,4	21,0	0,3	1,5%
EPRA NTA♦	21,7	21,1	0,6	2,7%
Cours de l'action	21,9	19,0	2,9	15,4%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	1,2%	-9,9%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	31.03.2025	31.12.2024	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	8 146,1	7 869,8	276,4	3,5%
Loan-to-value♦	40,2%	38,3%	1,9%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> ♦	42,4%	40,5%	1,9%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,5x	7,2x	0,3x	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.

<sup>1</sup> 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 WDP Luxembourg, 50 % pour WDP Port of Ghent Big Box et 29 % pour Gosselin-WDP).

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

## Compte de résultat (IFRS)

en euros (x 1 000)

Q1 2025

FY 2024

Q1 2024

Revenus locatifs	110 978	398 183	90 000
Charges relatives à la location	-874	213	455
<b>Résultat locatif net</b>	<b>110 103</b>	<b>398 396</b>	<b>90 455</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25 078	40 179	21 843
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	-32 017	-47 799	-26 880
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5 012	26 742	4 051
<b>Résultat immobilier</b>	<b>108 177</b>	<b>417 519</b>	<b>89 469</b>
Frais techniques	-3 262	-10 738	-2 841
Frais commerciaux	-536	-1 614	-395
Frais de gestion immobilière	-1 482	-6 351	-1 268
<b>Charges immobilières</b>	<b>-5 279</b>	<b>-18 703</b>	<b>-4 504</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>102 898</b>	<b>398 816</b>	<b>84 964</b>
Frais généraux de la société	-5 490	-22 230	-5 718
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-3 476	-10 553	-1 634
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>93 932</b>	<b>366 032</b>	<b>77 612</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	205	717	-46
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 205	151 138	26 609
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>105 341</b>	<b>517 887</b>	<b>104 175</b>
Revenus financiers	224	893	236
Charges d'intérêts nettes	-17 193	-38 620	-6 443
Autres charges financières	-836	-3 017	-733
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1 442	-23 667	8 560
<b>Résultat financier</b>	<b>-19 247</b>	<b>-64 411</b>	<b>1 619</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6 103	19 415	7 357
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>92 198</b>	<b>472 891</b>	<b>113 151</b>
<b>Impôts</b>	<b>-24 049</b>	<b>-23 342</b>	<b>-7 220</b>
<b>Résultat net</b>	<b>68 149</b>	<b>449 549</b>	<b>105 932</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	0	14 050	2 564
Part du Groupe	68 149	435 499	103 367
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>225 673 029</b>	<b>222 736 116</b>	<b>219 433 809</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>0,30</b>	<b>1,96</b>	<b>0,47</b>
<b>Résultat net dilué par action (en euros)</b>	<b>0,30</b>	<b>1,96</b>	<b>0,47</b>

## Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)

31.03.2025 31.12.2024 31.03.2024

<b>Actifs non courants</b>	<b>8 412 099</b>	<b>8 124 502</b>	<b>7 277 055</b>
Immobilisations incorporelles	1 528	1 599	1 314
Immeubles de placement	7 794 598	7 513 487	6 684 919
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	173 948	180 962	170 377
Actifs financiers non courants	62 600	70 150	98 609
Créances commerciales et autres actifs non courants	494	563	1 688
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	378 930	357 741	320 148
<b>Actifs courants</b>	<b>96 301</b>	<b>78 709</b>	<b>90 966</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
Créances commerciales	47 343	27 722	36 914
Créances fiscales et autres actifs courants	20 453	26 402	12 872
Trésorerie et régularisation actif	11 563	10 374	18 703
Comptes de régularisation	16 942	14 211	22 477
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 508 400</b>	<b>8 203 210</b>	<b>7 368 021</b>

(en euros x 1 000)

31.03.2025 31.12.2024 31.03.2024

<b>Capitaux propres</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 837 559</b>	<b>4 618 200</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 538 030</b>
Capital	233 656	233 356	226 644
Primes d'émission	2 165 426	2 159 254	2 023 908
Réserves	2 358 087	1 917 802	2 184 110
Résultat net de l'exercice	68 149	435 499	103 367
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>91 647</b>	<b>80 170</b>
<b>Passifs</b>	<b>3 683 082</b>	<b>3 365 652</b>	<b>2 749 821</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>3 190 709</b>	<b>3 146 390</b>	<b>2 486 824</b>
Provisions	236	236	160
Dettes financières non courantes	2 993 999	2 990 736	2 358 671
Autres passifs financiers non courants	79 557	79 020	64 794
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 332	9 068	7 599
Passifs d'impôts différés	107 585	67 330	55 600
<b>II. Passifs courants</b>	<b>492 373</b>	<b>219 262</b>	<b>262 997</b>
Dettes financières courantes	337 825	73 016	107 908
Autres passifs financiers courants	189	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	108 720	91 792	106 624
Autres passifs courants	10 679	10 363	7 269
Comptes de régularisation	34 961	43 902	41 007
<b>Total passif</b>	<b>8 508 400</b>	<b>8 203 210</b>	<b>7 368 021</b>

## Aperçu du flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)	Q1 2025	FY 2024
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture</b>	<b>10 374</b>	<b>13 029</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>	<b>101 655</b>	<b>356 120</b>
Résultat net	68 149	449 549
Impôts <sup>1</sup>	24 049	23 342
Charges d'intérêts nettes	17 193	38 620
Revenus financiers	-224	-893
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-205	-717
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés</b>	<b>108 962</b>	<b>509 900</b>
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	1 442	23 667
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11 205	151 138
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	3 892	11 918
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-6 103	-19 415
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-820	-8 346
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-12 795</b>	<b>143 313</b>
<b>Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement</b>	<b>5 488</b>	<b>-10 468</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>	<b>-306 853</b>	<b>776 892</b>
<b>Investissements</b>	<b>-306 711</b>	<b>744 284</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-68 012	656 934
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-232 597	-58 083
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-6 103	-29 267
<b>Ventes</b>	<b>34</b>	<b>11 139</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement	34	11 139
<b>Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %</b>	<b>-177</b>	<b>-43 747</b>
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-2 300	-53 147
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	2 123	9 400
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>	<b>206 388</b>	<b>418 116</b>
<b>Contractions d'emprunts</b>	<b>335 284</b>	<b>686 110</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>-105 324</b>	<b>-79 442</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>143 255</b>
<b>Augmentation de capital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Intérêts payés</b>	<b>-23 573</b>	<b>-49 517</b>
<b>Dividendes reçus</b>	<b>0</b>	<b>4 220</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>1 189</b>	<b>-2 655</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>	<b>11 563</b>	<b>10 374</b>

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 un dividende optionnel, où 60% 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. Tous les éléments à zéro ligne ont été supprimés du tableau ci-dessous pour plus de clarté.

en euros (x 1 000)

Q1 2025

Q1 2024

	Q1 2025	Q1 2024
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>68 149</b>	<b>103 367</b>
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et d'autres intérêts d'investissements	-7 730	-24 975
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-11 205	-26 609
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	3 476	1 634
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et d'autres intérêts d'investissements	-205	46
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	707	-5 859
X. Impôt différé concernant les ajustements	20 050	5 933
XI. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (X.) par rapport aux joint ventures	-364	-6 722
XII. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	476
<b>Résultat EPRA</b>	<b>80 607</b>	<b>72 266</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	225 673 029	219 433 809
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>0,36</b>	<b>0,33</b>



## Indicateurs EPRA NAV

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

- EPRA NRV: l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.

- EPRA NTA: il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.

- EPRA NDV: l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

Tous les éléments à zéro ligne ont été supprimés du tableau ci-dessous pour plus de clarté.

en euros (x 1 000)	31.03.2025			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>
IFRS NAV/action (en euros)	21,4	21,4	21,4	21,0	21,0	21,0
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>	<b>4 745 912</b>
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	124 751	124 751		71 362	71 362	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-53 907	-53 907		-58 063	-58 063	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 528			-1 599	
<b>Sous-total</b>	<b>4 896 163</b>	<b>4 894 635</b>	<b>4 825 319</b>	<b>4 759 211</b>	<b>4 757 612</b>	<b>4 745 912</b>
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			88 217			80 024
(XI) Droits de mutation	454 065			438 920		
<b>NAV</b>	<b>5 350 228</b>	<b>4 894 635</b>	<b>4 913 536</b>	<b>5 198 131</b>	<b>4 757 612</b>	<b>4 825 936</b>
Nombre d'actions	225 845 971	225 845 971	225 845 971	225 534 676	225 534 676	225 534 676
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>23,7</b>	<b>21,7</b>	<b>21,8</b>	<b>23,0</b>	<b>21,1</b>	<b>21,4</b>

## Ratio de coûts EPRA

Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Il s'agit d'un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière. Tous les éléments à zéro ligne ont été supprimés du tableau ci-dessous pour plus de clarté.

en euros (x 1 000)		Q1 2025	FY 2024
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-13 619	-48 946
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-1 040	-393
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 810	-7 619
	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	-5 279	-18 703
	I-6. Frais généraux de la société	-5 490	-22 230
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	448	1 517
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-108	-403
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	18	301
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 647	2 447
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>-11 614 -45 084</b>
IX.	Frais directs de vacance	421	1 085
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>B</b>	<b>-11 193 -43 999</b>
X.	Revenus locatifs (IFRS)	110 978	387 183
	Moins coût net des concessions	-780	-2 645
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	2 307	8 652
	Moins coût net des concessions	-236	-576
	<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>112 269 392 614</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>	<b>A/C</b>	<b>10,3% 11,5%</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C</b>	<b>10,0% 11,2%</b>

## EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1 000)

31.03.2025 31.12.2024

		31.03.2025	31.12.2024
Immeubles de placement - pleine propriété		7 794 598	7 513 487
Immeubles de placement - participation joint ventures		173 620	171 579
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-522 460	-546 703
Portefeuille immobilier achevé		7 445 758	7 138 363
Provision pour frais d'acquisition estimés		433 084	418 821
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>7 878 842</b>	<b>7 557 184</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		451 864	429 481
Coûts immobiliers		-27 310	-24 529
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>424 554</b>	<b>404 952</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>424 554</b>	<b>404 952</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>

## EPRA LTV

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

en euros (x 1 000)	31.03.2025 Consolidation proportionnelle					31.12.2024 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	2 442 741	71 332			2 514 073	2 256 194	70 304		-124 928	2 201 571
Commercial paper	81 450				81 450	0				0
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0
Obligations	807 632				807 632	807 558				807 558
Dérivés sur devises étrangères	-518				-518	-6 584				-6 584
Passifs (commerciales) nets	79 695	4 465			84 160	87 422	5 242		-2 390	90 274
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	-11 563	-906			-12 470	-10 374	-1 073		800	-10 647
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-118 601				-118 601	-113 060				-113 060
<b>Dette nette</b>	<b>A 3 280 837</b>	<b>74 891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 355 727</b>	<b>3 021 155</b>	<b>74 474</b>	<b>0</b>	<b>-126 518</b>	<b>2 969 111</b>
Y compris :										
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	7 530 360	152 838			7 683 198	7 247 279	152 919		-217 873	7 182 324
Immeubles en vue de la vente	0	11			11	0	13			13
Projet de développement	188 092	4 518			192 610	193 267	2 436		-7 861	187 841
Immobilisations incorporelles	1 528	3 275			4 803	1 599	3 272			4 870
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	2 763				2 763	2 763				2 763
Panneaux solaires	167 121	10 786			177 907	174 202	10 483		-3 665	181 020
<b>Portefeuille total</b>	<b>B 7 889 864</b>	<b>171 428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 061 292</b>	<b>7 619 109</b>	<b>169 122</b>	<b>0</b>	<b>-229 399</b>	<b>7 558 832</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>41,6%</b>			<b>41,6%</b>	<b>39,7%</b>				<b>39,3%</b>

## 2. Alternative Performance Measures

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

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

en euros (x 1 000)	Q1 2025	Q1 2024
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 205	26 609
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	205	-46
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-20 050	-5 933
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	402	6 751
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-8 237</b>	<b>27 381</b>
Intérêts minoritaires	0	-488
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-8 237</b>	<b>26 894</b>

### Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	Q1 2025	Q1 2024	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>87 177</b>	<b>85 642</b>	<b>1,8%</b>
Projets	10 042	6 011	n.r.
Achats	16 004	178	n.r.
Ventes	62	190	n.r.
<b>Total</b>	<b>113 285</b>	<b>92 021</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-2 307	-2 021	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées			n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>110 978</b>	<b>90 000</b>	<b>n.r.</b>



## Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	Q1 2025	FY 2024
Résultat financier (IFRS)	-19 247	-64 411
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	1 442	23 667
Intérêts intercalaires activés	-2 156	-11 871
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	1 033	3 500
Autres charges financières et revenus	-190	-645
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-497	-2 292
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A -19 614</b>	<b>-52 051</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	3 271 788	2 631 471
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	70 818	69 585
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B 3 342 606</b>	<b>2 701 056</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B 2,3%</b>	<b>1,9%</b>

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

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

en euros (x 1 000)	Q1 2025	Q1 2024
Résultat financier	-19 247	1 619
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1 442	-8 560
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>	<b>-17 805</b>	<b>-6 940</b>

## 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)	Q1 2025	Q1 2024
Résultat immobilier (IFRS)	108 177	89 469
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	97 407	79 246
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>90,0%</b>	<b>88,6%</b>

## Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		31.03.2025	31.12.2024
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 682 425	1 682 425
Dettes financières à taux fixe		1 113 715	1 112 558
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>2 796 139</b>	<b>2 794 983</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		3 331 824	3 063 752
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		71 332	70 304
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>3 403 156</b>	<b>3 134 056</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>82,2%</b>	<b>89,2%</b>

## Degré d'endettement

en euros (x 1 000)	31.03.2025		31.12.2024	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	3 683 082	3 798 343	3 365 652	3 479 788
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	236	236	236	236
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	5 148	5 148	8 500	8 500
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	107 585	124 751	67 330	83 951
- 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	34 961	36 636	43 902	45 461
<b>Total endettement</b>	<b>A 3 535 151</b>	<b>3 631 572</b>	<b>3 245 684</b>	<b>3 341 640</b>
Total de l'actif du bilan	8 508 400	8 623 661	8 203 210	8 317 347
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	59 055	59 055	66 563	66 563
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B 8 449 345</b>	<b>8 564 606</b>	<b>8 136 648</b>	<b>8 250 784</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 41,8%</b>	<b>42,4%</b>	<b>39,9%</b>	<b>40,5%</b>

## Loan-to-value

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

en euros (x 1 000)	31.03.2025		31.12.2024	
		IFRS		IFRS
Dettes courantes et non-courantes		3 331 824		3 063 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-11 563		-10 374
<b>Dettes nettes financières</b>	<b>A</b>	<b>3 320 260</b>	<b>A</b>	<b>3 053 378</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		7 718 452		7 440 545
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		167 121		174 202
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		383 712		362 523
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>8 269 285</b>	<b>B</b>	<b>7 977 270</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>40,2%</b>	<b>A/B</b>	<b>38,3%</b>

## Net debt / EBITDA (adjusted)

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

en euros (x 1 000)		31.03.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		3 331 824	3 063 752
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-11 563	-10 374
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>3 320 260</b>	<b>3 053 378</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>382 660</b>	<b>366 352</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		12 086	10 233
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		6 169	5 812
+ Dividendes reçus des entreprises associées		4 220	4 220
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>405 135</b>	<b>386 617</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,2x</b>	<b>7,9x</b>

en euros (x 1 000)		31.03.2025	31.12.2024
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		3 403 156	3 134 056
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-12 470	-11 447
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>3 390 686</b>	<b>3 122 610</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-78 104	-75 773
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 120	-1 069
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>3 311 462</b>	<b>3 045 767</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>382 660</b>	<b>366 352</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		12 086	10 233
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>		9 575	9 198
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) <sup>1</sup>		4 220	4 220
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>408 541</b>	<b>390 003</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		33 159	31 444
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>441 700</b>	<b>421 447</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>7,5x</b>	<b>7,2x</b>

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. Calendrier 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 Wolvertem

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

Joost Uwents - CEO

Mickael Van den Hauwe - CFO

Alexander Makar - Head of IR & Capital markets

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

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 8 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 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)

WDP SA est cotée sur Euronext Bruxelles (BEL 20) et Amsterdam (AMX) et fait entre autres partie de la European Real Estate Association (EPRA), du MSCI, du STOXX et du Dow Jones Sustainability Index (DJSI).



## 7. Disclaimer

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

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

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