WDP
WAREHOUSES
WITH BRAINS

Disciplined growth

24 avril 2026, 07 h 00 CET

Communiqué de presse

Informations réglementées

Participez à l'appel vidéo pour les analystes et les investisseurs
Vendredi, 24 avril 2026
10 h CET

Résultats du Q1 2026

#BLEND2030 : un départ solide, une forte visibilité du pipeline

- **Croissance robuste des bénéfices par action :** Résultat EPRA par action de 0,38 euro en hausse de 6% en glissement annuel, avec une prévision confirmée de 1,60 euro et un dividende de 1,29 par action pour l'ensemble de l'année.
- **Réapprovisionnement continu du pipeline et exécution disciplinée :** investissements nets de 140 millions d'euros signés au Q1 2026, à un rendement du NOI de 6,9 %, incluant 80 000 m² de nouveaux investissements annoncés aujourd'hui, principalement des projets de développement préloués. Parallèlement, 140 000 m² de projets de développement préloués et d'acquisitions ont été livrés à un rendement du NOI de 6,6 %.
- **Activité locative diversifiée et soutenue :** la plateforme commerciale de WDP continue de capter la demande du marché sur tous les fronts : (i) un taux d'occupation élevé de 97,3 %, (ii) 70 % des 10 % des contrats de bail arrivant à échéance en 2026 ont déjà été renouvelés, et (iii) 100.000 m² de nouveaux contrats de bail signés au Q1 2026.
- **#BLEND&EXTEND2030 - déploiement de la plateforme européenne :** développement de l'expertise locale avec la nomination de deux Country Managers en Espagne et en Italie, et renforcement des capacités d'exécution au niveau du groupe.

> WDP a bien entamé l'année 2026, tant au niveau de son portefeuille que de ses partenariats clients et de ses activités d'investissement. Bien que le premier trimestre ne permette pas encore de refléter pleinement l'impact total de nos activités en cours, la visibilité sur les nouveaux business est solide et diversifiée. De Zwolle à Marseille, nous identifions des opportunités à saisir, alimentant ainsi en continu notre pipeline d'investissements.
>
> La volatilité macroéconomique et géopolitique s'inscrit dans la durée. Le besoin de l'Europe en matière d'indépendance des chaînes d'approvisionnement, de résilience énergétique et de stocks stratégiques ne marque pas un changement, mais bien une accélération, renforçant le rôle de l'immobilier logistique en tant qu'infrastructure critique. Ces évolutions confirment de nouveau notre vision à long terme.
>
> Nos priorités restent inchangées : croissance durable du résultat par action, discipline en matière d'allocation du capital et exécution de haute qualité de notre pipeline d'investissements. Cela se traduit par une forte visibilité sur la croissance des flux de trésorerie à court terme, tout en restant focalisés sur la création de valeur à long terme. Nous abordons le reste de l'année 2026 avec confiance, portés par un pipeline en cours d'exécution solide, un bilan de premier ordre et la conviction dans nos ambitions 2030 récemment annoncées.
>
> *Joost Uwents - CEO*

Participez à l'appel vidéo pour les analystes et les investisseurs

- **Croissance attractive des bénéfices par action grâce à une approche multi-driver efficace** : Le résultat EPRA par action de 0,38 euro au Q1 2026 augmente de +6% en glissement annuel. Cette croissance est portée par une combinaison de croissance interne et externe, soutenue par une marge opérationnelle durablement élevée et un coût de financement maîtrisé.
- **Activité locative diversifiée et soutenue :** la plateforme commerciale de WDP convertit la demande en contrats de bail sur l'ensemble des segments, avec (i) un taux d'occupation élevé de 97,3 %, la variation trimestrielle reflétant les mouvements locatifs habituels, (ii) 70 % des 10 % des contrats de bail arrivant à échéance en 2026 ont déjà été renouvelés, et (iii) 100.000 m² de nouvelles locations signées, hors renouvellements.
- **Réévaluation stable du portefeuille :** +15,2 millions d'euros, soit +0,2% au cours du Q1 2026, sur la base d'un taux de rendement initial EPRA inchangé de 5,4 %. Le rendement de réversion net s'établit à 6,1 %, sur la base d'un portefeuille entièrement loué aux loyers de marché. Le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur de 7 % au loyer du marché (contre 9 % à fin 2025), reflétant la captation de l'indexation et de la réversion des loyers, tandis que les valeurs locatives estimées restent stables d'un trimestre à l'autre. Le portefeuille, diversifié et de haute qualité, continue d'offrir un potentiel de croissance intégré, soutenu par la réversion et des baux entièrement indexés à l'inflation (CPI).
- **Avantage structurel d'un bilan noté A3:** un net debt / EBITDA (adj.) de 7,5x, un loan-to-value de 40,3 % et un Interest Coverage Ratio de 4,7x (7,5x, 40,1 % et 5,0x respectivement au 31 décembre 2025). Une forte liquidité de 1,6 milliard d'euros et environ 500 millions d'euros de capacité d'autofinancement annuelle[1], avec une dette maintenue dans les limites des objectifs de levier, pour soutenir une croissance disciplinée vers une plateforme européenne de 10+ milliards d'euros, avec un objectif clair : une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne.
- **#BLEND&EXTEND2030 déjà en cours d'exécution :** WDP a pris des mesures décisives pour concrétiser ses ambitions 2030 : nomination d'un nouveau COO renforçant les capacités au niveau du groupe, d'un nouveau Country Manager aux Pays-Bas et de deux nouveaux Country Managers en Espagne et en Italie, jetant les bases d'une entrée progressive et disciplinée sur deux nouveaux marchés, et renforçant la plateforme de WDP pour la prochaine phase de croissance.

  Le pipeline solide de WDP offre une visibilité claire sur les flux de trésorerie, avec un pipeline en cours d'exécution de 681 millions d'euros (cost to come: 544 millions d'euros) à un rendement du NOI de 6,9 %[2], soutenant la croissance des résultats à court terme grâce à l'exécution continue et la location des surfaces disponibles, avec des opportunités attractives de générer davantage de croissance rentable à travers la plateforme.
- **Perspectives 2026 confirmées :** un résultat EPRA par action de 1,60 euro prévu pour 2026, soit une augmentation de +5 % en glissement annuel, accompagnée d'une augmentation synchronisée du dividende par action à 1,29 euro (payable en 2027).

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

[1] Dont 250 à 300 millions d'euros en fonds propres via les bénéfices retenus, le dividende en actions et les apports en nature, et le solde financé par de la dette levée dans les limites de levier de WDP.
[2] Le rendement du NOI est défini comme le résultat opérationnel net annualisé (revenus locatifs bruts diminués des charges d'exploitation non récupérables) rapporté à l'investissement total.

#Q1 2026 réalisations | Poursuite de l'activité locative et exécution solide du pipeline

DISCIPLINED GROWTH – FOCUSED ON ATTRACTIVE RETURNS & POTENTIAL TO DELIVER

+6% y/y
EPRA EPS

~€140m
New investments secured Q1 2026
Pipeline replenished

6.9%
NOI yield on new investments
Attractive capital deployment

100k m²
New leases signed
Strong leasing activity. Capturing market rents

140k m²
Pipeline execution Q1 2026
Delivered. Fully let. Cash flow growth

RENTED

>97%
Occupancy rate at high level
Client-centric & high-quality portfolio

#TeamWDP
New COO & Country Managers: NL, ES, IT
New markets. Stronger team. Closer to clients.

Resilient cash flow growth ›

High-quality portfolio, strong occupancy underpinned by indexed-linked, while capturing market rents & external growth

NOI Yield pipeline in execution — 6.9%

Compelling pipeline ›

Pre-let projects & selective value-add acquisition, replenishing cash flow growth at attractive returns

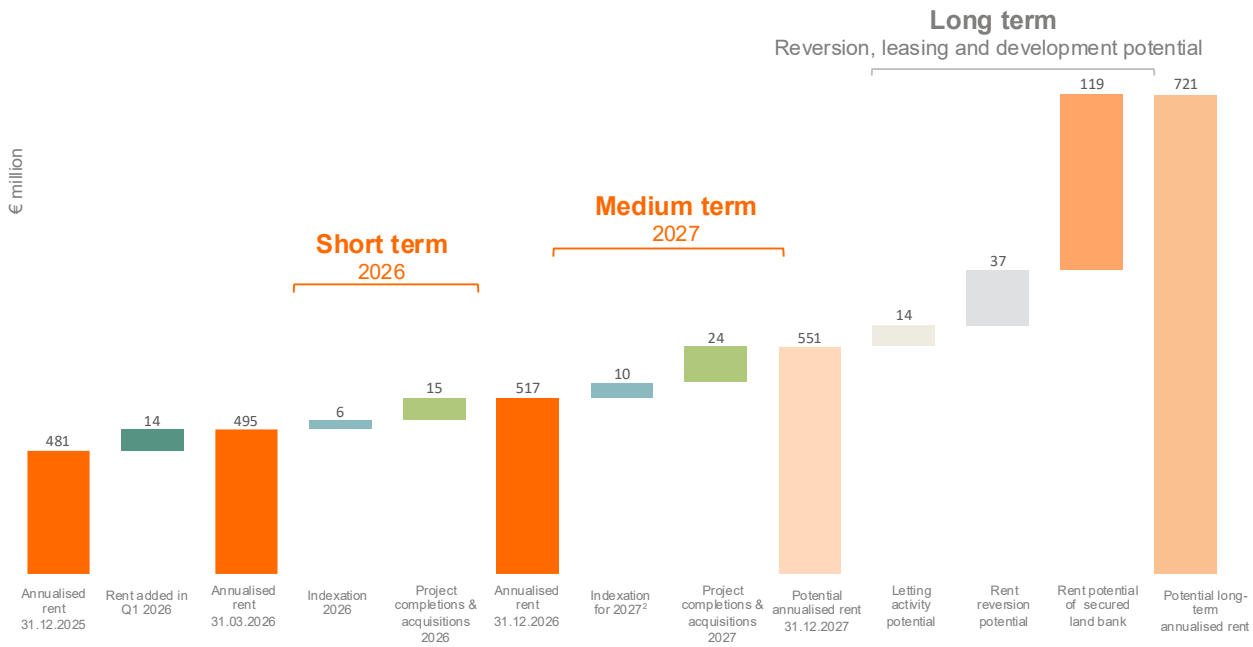
Pipeline in execution — €680m

Balance sheet as value enabler

A3 rated, strong liquidity & self-financing capacity, providing optionality to support disciplined, accretive growth

Liquidity — €1.6bn
Self-financing — ✓

Le potentiel de loyer annualisé comme indicateur de la croissance future des bénéfices (1)



(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, en fonction du taux d'occupation actuel à la date de reporting, de l'indexation basée sur les prévisions économiques et l'impact du pipeline de développement déjà engagé, ainsi que le potentiel théorique de croissance des loyers des surfaces constructibles des projets non engagés sur la réserve foncière.
(2) Hypothèse basée sur un swap d'inflation à 5 ans de 2 %.

I. Performance

1. Activités opérationnelles

1.1. Taux d'occupation et activité locative

L'activité locative au Q1 2026 reste diversifiée et résiliente. La plateforme commerciale de WDP a signé 100 000 m² de nouvelles locations à des loyers de marché, tant au sein du portefeuille existant (hors renouvellements) que pour des projets de développement préloués en cours et nouveaux. Le taux de pré-location des projets en cours d'exécution se maintient à 80 % (Q4 2025 : 81 %), après la livraison de 80 000 m² de projets entièrement préloués au Q1 2026. Au cours de la même période, quatre nouveaux projets de développement préloués ont été lancés, ajoutant plus de 60 000 m² au pipeline de développement. Cela souligne la force commerciale de la plateforme WDP à convertir la nouvelle demande en activité locative.

Au 31 mars 2026, le taux d'occupation du portefeuille reste élevé à 97,3 % (97,7 % au 31 décembre 2025), la variation trimestrielle reflétant les mouvements locatifs habituels. Sur les 10 % des contrats de bail arrivant à échéance en 2026, 70 % ont déjà été renouvelés. Pour l'ensemble de l'année 2026, WDP prévoit un taux d'occupation solide, supérieur à 97 %, en ligne avec la moyenne pluriannuelle, sur la base d'un taux de rétention normalisé d'environ 90 % et des conditions actuelles du marché locatif.

L'immobilier logistique est devenu une infrastructure critique. Dans un monde marqué par une volatilité omniprésente, comme en témoignent les événements géopolitiques actuels, le besoin de l'Europe en matière d'indépendance des chaînes d'approvisionnement, de résilience énergétique et de stocks stratégiques constitue un moteur structurel, soutenant la régionalisation et la démondialisation.

La demande de marché pour l'immobilier logistique se normalise, après un niveau exceptionnel durant les années de pandémie, vers la moyenne pré-pandémique, constituant une base saine. Les locataires continuent d'optimiser leurs stocks et leurs opérations, tandis que les nouveaux développements restent à des niveaux limités, maintenant une offre contrainte. L'évolution de la future demande du marché dépend toujours de l'évolution de la consommation et de la confiance des entreprises.

Dans ce contexte, le profil de la demande s'élargit progressivement : l'activité reste dynamique pour les unités de plus petite taille jusqu'à 10 000 m² et, depuis le trimestre dernier, s'étend de manière sélective aux surfaces de plus grande taille, portée par des locataires capables de prendre des décisions stratégiques à long terme, notamment dans les secteurs de l'alimentation, du e-commerce et de la pharmacie, ainsi que par des entreprises performantes renforçant leur position sur le marché – des secteurs caractérisés par une demande résiliente et non discrétionnaire. Il convient de noter que le Q1 2026 a montré les premiers signes d'une reprise de l'activité d'appels d'offres pour des surfaces plus importantes, portés par des utilisateurs finaux et des distributeurs disposant de besoins directs en matière de chaînes d'approvisionnement. Bien que cette tendance reste sélective, elle constitue une confirmation et un indicateur significatif du retour de la confiance dans la prise de décision. Cela exclut les opérateurs logistiques 3PL traditionnels de grande envergure, dont la demande d'espace reste sélective et davantage liée au contexte macroéconomique global.

Les fondamentaux à moyen et long terme de l'immobilier logistique et industriel restent solides : disponibilité foncière limitée, contraintes de zonage, offre restreinte et besoin structurel de chaînes d'approvisionnement plus résilientes et régionalement diversifiées. Ces tendances sont directement en ligne avec la base de clients de WDP, principalement exposée à la consommation européenne dans des secteurs stables et résilients, soutenant une génération de flux de trésorerie prévisible et durable à l'échelle du portefeuille, sur l'ensemble du cycle.

Dans ce contexte, WDP reste bien positionnée pour capter la demande : un portefeuille de haute qualité intégrant des solutions énergétiques et de supply chain, un ancrage local solide et une capacité à adapter ses bâtiments à l'évolution des besoins des clients.

1.2. Environ 140 millions d'euros de nouveaux investissements signés au Q1 2026

Au cours du premier trimestre 2026, WDP a réalisé un volume total net d'investissements d'environ 140 millions d'euros (net des cessions), représentant un rendement du NOI prévu de 6,9%[3]. Ces investissements comprennent de nouveaux projets de développement pré-loués, des acquisitions et une réserve foncière. Ces projets ont été mis en oeuvre ou sont inclus au point *1.5. Pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 680 millions d'euros.*

WDP annonce aujourd'hui quatre nouveaux projets de développement préloués à Anvers, Sibiu, Deva et Bucarest, ainsi qu'une acquisition complémentaire au Havre – des transactions qui n'ont pas été divulgués précédemment par voie de communiqué de presse. Ces investissements sont entièrement préloués à des clients existants, dont un entrepôt high bay frigorifique automatisé en triple net sur une durée de 25 ans dans le port d'Anvers, ainsi que des extensions d'entrepôts à température ambiante en Roumanie. Ensemble, ces investissements représentent environ 80 000 m² de superficie locative et illustrent la récurrence des activités avec les clients existants ainsi que l'approche centré sur le client de WDP, tout en renforçant sa présence dans des localisations logistiques clés à travers sa plateforme.

Nouveaux projets pré-loués, acquisitions et cessions

Site		Locataire	Livraison (prévue)	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en €m)	Rendement NOI	Projets préloués
BE	Anvers	Volledig voorverhuurd	1Q28	22 600			
RO	Sibiu	Divers locataires	4Q27	14 950			
RO	Deva	Auchan	4Q26	9 442			
RO	Bucharest - Stefanestii	Auchan	2Q27	14 180			
Nouveaux projects en exécution				**61 172**	**85**	**7,5%**	**100%**
FR	Le Havre	Seafrigo Group	1Q26	16 000			
LU	Dudelange / Contern*	Divers locataires	1Q26	62 000			
Acquisitions				**78 000**	**101**	**6,4%**	**100%**
Total des nouveaux investissements				**139 172**	**185**	**6,9%**	**100%**
LU	Foetz*	Divers locataires	1Q26	-17 500			
Désinvestissement				**-17 500**	**-56**		
Total, net de cession				**121 672**	**130**		

* Le budget d'investissement présenté pour les transactions luxembourgeoises reflète les valeurs immobilières du swap d'actions sous-jacent. Malgré la différence entre ces valeurs, la transaction a été structurée comme un swap d'actions neutre du point de vue du bilan, puisque l'acquisition et la cession comprenaient toutes deux une dette associée.[4]

Réserve foncière

WDP a sécurisé un terrain en vue de renforcer le cluster autour de Bucarest, en s'appuyant sur des terrains récemment acquis ainsi que sur une réserve foncière existante de WDP, soutenant ainsi une croissance durable.

Site			Date d'achat	Superficie (en m²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
RO	Bucharest - Stefanestii	Réserve foncière	1Q26	220 735	8
Total				**220 735**	**8**

[3] Net des cessions.
[4] Consultez le communiqué de presse du 31 mars 2026.

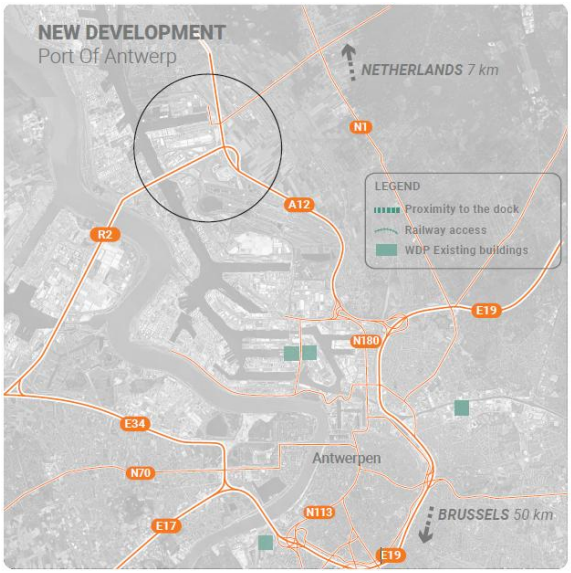
1.2.1 Nouveaux projets de développement pré-loués au cours du premier trimestre 2026

Au cours du Q1 2026, WDP a lancé environ 85 millions d'euros de nouveaux projets de développement préloués, entièrement destinés à des clients existants, avec un rendement du NOI attendu de 7.5%[5]. Tous les nouveaux développements seront réalisés pour des clients existants, soutenant ainsi des partenariats à long terme. Les projets qui n'ont pas été divulgués précédemment par voie de communiqué de presse sont marqués d'un ♦.

Belgique

Anvers ♦

WDP développera un entrepôt frigorifique high bay de 25 mètres de 22 500 m² entièrement préloué dans le port d'Anvers à un acteur de la logistique de la chaîne du froid. L'installation comprendra un parc à conteneurs extérieur d'environ 4 000 m² sur un site de 62 000 m² et offrira une capacité de 60 000 emplacements pour palettes à une température constante de -22 °C.



Situé à proximité immédiate d'un terminal à conteneurs, le site bénéficie d'une forte connectivité multimodale au sein d'un hub portuaire européen de premier plan.

Le projet sera développé selon des normes de durabilité élevées, y compris une certification BREEAM et des panneaux solaires. L'investissement total s'élève à environ 55 millions d'euros, avec un démarrage des travaux prévu en septembre 2026 et une livraison attendue début 2028. À l'issue du développement, le site sera loué dans le cadre d'un bail triple net de 25 ans.

Roumanie

En Roumanie, WDP lancera un total d'environ 40 000 m² de nouveaux projets sur des terrains déjà détenus. Ces développements illustrent la capacité de WDP à valoriser ses réserves foncières existantes, tout en reflétant la récurrence des activités avec les clients existants et en soutenant une croissance durable. Les réserves foncières stratégiques constituent la base de futures extensions et d'une croissance durable, pleinement en ligne avec la stratégie à long terme de WDP.

Bucarest – Ștefănești ♦

À Bucarest - Ștefănești, WDP développera une extension d'environ 14 000 m² d'un bâtiment existant pour Auchan, renforçant ainsi le partenariat à long terme avec ce client. Le projet, actuellement en cours de construction sur des terrains déjà détenus, comprendra principalement des surfaces d'entreposage à température ambiante. Le développement vise une certification EDGE et sera loué à Auchan dans le cadre d'un bail fixe à long terme de 10

[5] Il s'agit d'environ 7,3 % en Europe occidentale et 7,9 % en Roumanie.

ans. L'investissement total s'élève à environ 9,1 millions d'euros, avec une livraison attendue au Q2 2027.

Deva ♦

À Deva, WDP développera une extension d'environ 9 400 m² d'un bâtiment existant pour Auchan. Le projet comprendra une combinaison d'espaces de stockage à température ambiante et à température contrôlée. Le développement vise la certification EDGE. L'investissement total s'élève à environ 7,6 millions d'euros, la livraison étant prévue pour Q4 2026. Le site sera loué dans le cadre d'un bail fixe à long terme de 10 ans.

Sibiu ♦

À Sibiu, WDP lancera le développement d'un nouveau site industriel. Le projet comprendra environ 15 000 m² GLA et sera développé sur des terrains déjà détenus. L'investissement total s'élève à environ 14 millions d'euros, avec une livraison attendue au Q4 2027. Le site sera loué à Siemens dans le cadre d'un bail de 15 ans. Siemens y développera un environnement de production hautement automatisé et piloté par les données, reposant sur des technologies avancées et optimisé grâce à des solutions numériques. L'installation soutiendra un processus de production intelligent, flexible et basé sur l'intelligence artificielle. Grâce à l'intégration de l'automatisation et de la robotique, ainsi qu'à une coordination fluide et pilotée par les données à chaque étape du processus de production, le site permettra des opérations efficaces et orientées vers l'avenir.

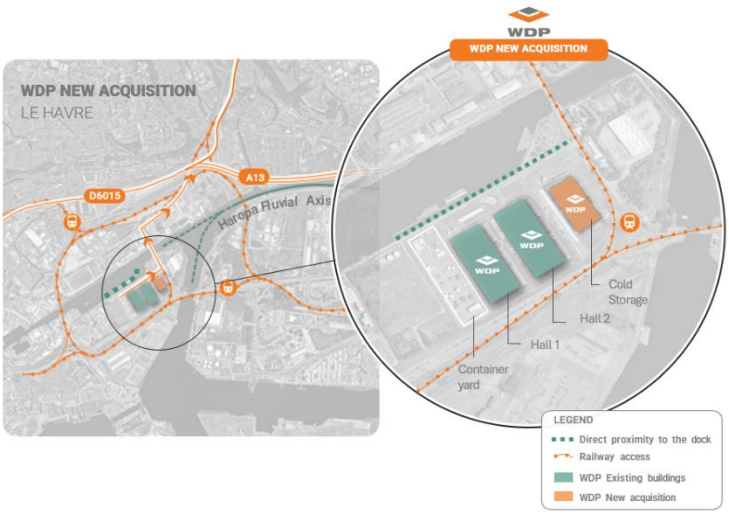
1.2.2 Acquisitions au cours du premier trimestre 2026

Au cours du premier trimestre 2026, WDP a finalisé deux acquisitions en France et au Luxembourg, renforçant ainsi son portefeuille dans des hubs logistiques clés et sa présence sur les marchés principaux. Les projets qui n'ont pas été divulgués précédemment par voie de communiqué de presse sont marqués d'un ♦.

France

Le Havre ♦

À la suite de l'acquisition de deux bâtiments logistiques de classe A auprès d'AG Real Estate au Havre fin 2025, loués à Seafrigo sur une base à long terme, WDP poursuit le renforcement de son partenariat avec Seafrigo.[6]



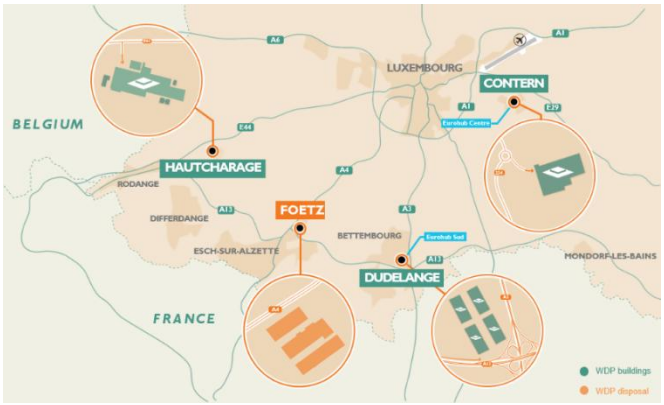
WDP a finalisé une transaction de sale-and-leaseback au port du Havre, renforçant ainsi son cluster au sein du principal terminal à conteneurs de France. La transaction concerne un entrepôt

[6] See press release of 6 January 2026.

frigorifique entièrement préloué d'environ 16 000 m², avec une capacité d'extension supplémentaire de 2 000 m². L'installation de classe A, développée en 2017, est utilisée pour le stockage et la manutention de produits réfrigérés et congelés au transport maritime. L'investissement total s'élève à environ 23 millions d'euros. Le bâtiment est loué à Seafrigo dans le cadre d'un contrat de bail triple net de 27 ans. Le site est adjacent à deux bâtiments logistiques acquis par WDP à la fin de 2025, ce qui renforce la position de la Société dans ce hub logistique stratégique.

Luxembourg

Dudelange et Contern



WDP a acquis la participation de 45 % de l'État luxembourgeois dans WDP Luxembourg SA, devenant ainsi pleinement propriétaire de la joint venture. Établi en 2016, ce partenariat a développé des infrastructures logistiques dans les parcs Eurohub Sud (Bettembourg-Dudelange) et Eurohub Centre (Contern), constituant aujourd'hui un hub logistique multimodal d'environ 175 millions d'euros, avec 5 actifs et environ 140 000 m² GLA. À la suite de la réalisation des objectifs initiaux de la joint venture, cette transaction permet l'intégration complète de WDP Luxembourg SA au sein du groupe WDP, simplifiant ainsi la structure du groupe et renforçant la présence stratégique de WDP au Luxembourg[7].

1.2.3 Désinvestissement au cours du premier trimestre 2026

Luxembourg

Foetz

WDP a cédé le site logistique de Foetz à l'État luxembourgeois. Le site comprend un bâtiment logistique d'environ 17 000 m², situé à proximité d'installations où l'État luxembourgeois exploite des activités d'incubation.[7]

[7] Consultez le communiqué de presse du 31 mars 2026.

€13M FUTURE-PROOF BROWNFIELD DEVELOPMENT

CAPITAL RECYCLING– UNLOCKING VALUE IN THE EXISTING PORTFOLIO

- ✓ €13m investment
- ✓ 10,000 m² brownfield
- ✓ State-of-the-art reconversion

FUTURE-PROOF OFF-GRID ENERGY

- ✓ Gasless & off-grid energy solution
- ✓ Highest energy class A+++++
- ✓ Solar PV, BESS & smart meter
- ✓ Low-emission generator for continuous energy supply

TOTAL RETURN POTENTIAL

- ✓ Value creation through in-house redevelopment
- ✓ BREEAM certification
- ✓ Critical energy infrastructure
- ✓ Reduced total cost of operation

Visitez notre site web pour plus d'informations.

1.3. 104 millions d'euros de projets de développement entièrement préloués livrés au Q1 2026

WDP a livré une superficie locative totale d'environ 80 000 m² de projets entièrement préloués au cours du premier trimestre 2026. L'ensemble de ces projets, représentant un montant d'investissement d'environ 104 millions d'euros, représente un rendement du NOI de 6,7%[8]. La durée moyenne des contrats de bail est de 15 ans.

Ridderkerk (The Netherlands)

Zwolle (The Netherlands)

1.4. 110 millions d'euros d'acquisitions livrées au premier trimestre 2026

WDP a finalisé des acquisitions représentant une surface locative totale d'environ 78 000 m² au premier trimestre 2026. Le rendement NOI pour l'ensemble de ces acquisitions, correspondant à un investissement d'environ 110 millions d'euros, s'élève à 6,4 %. La durée moyenne des contrats de bail est d'environ 11 ans. En outre, cela comprend l'extension de la réserve foncière en Roumanie de plus de 220 000 m², représentant un investissement de 8 millions d'euros.

1.5. Pipeline d'investissements en cours d'exécution d'environ 680 millions d'euros

Au 31 mars 2026, WDP dispose d'un pipeline d'investissements total en cours d'exécution de 681 millions d'euros, avec un rendement du NOI attendu de 6,9 %[9]. Le cost to come s'élève à 544 millions d'euros.

[8] Il s'agit d'environ 6,6 % en Europe occidentale et 8,6 % en Roumanie.
[9] En exclusion des projets énergétiques et des réserves foncières.

Site		Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en €m)	Cost to date (in €m)	Cost to come (in €m)	Rendement NOI	Projets préloués
BE	Gent	Beerselect	3Q26	3 955	3				
BE	Lokeren	KDL	2Q27	17 924	20				
BE	Various	WWRS + en commercialisation*	2Q26	7 179	2				
BE	Grimbergen	En commercialisation	1Q27	53 500	25				
BE	Asse - Mollem	Lactalis	4Q26	1 524	4				
BE	Antwerpen	Fully let	1Q28	22 600	54				
FR	Vendin-le-Vieil	En commercialisation	4Q26	14 779	10				
NL	Kerkrade	En commercialisation	4Q27	13 735	14				
NL	Zwolle	Scania	3Q27	39 000	45				
NL	Schiphol	En commercialisation	4Q27	22 507	21				
NL	Raamsdonkveer	En commercialisation	3Q26	10 300	13				
NL	Sibiu	Divers locataires	4Q27	14 950	14				
RO	Timisoara	Entièrement pré-loué	2Q26	33 455	24				
RO	Bucharest - Dragomiresti	Aquila	1Q27	47 231	44				
RO	Deva	HAVI	1Q27	5 924	4				
RO	Deva	Auchan	4Q26	9 442	8				
RO	Cluj-Apahida	Dr. Max	2Q27	10 827	9				
RO	Bucharest - Stefanestii	Action	4Q26	54 000	40				
RO	Bucharest - Stefanestii	Auchan	2Q27	14 180	9				
RO	Bucharest - Stefanestii	Aggreko	4Q27	1 200	2				
RO	Bucharest - Stefanestii	FAN Courier Group	3Q27	32 000	23				
Projects en exécution				**430 212**	**386**	**89**	**297**	**7,5%**	**80%**
FR	Bollène	Boulanger/autre	4Q26	76 077	96				
NL	Zwolle	Entièrement pré-loué	4Q27	18 700	24				
NL	Zwolle	Scania Production	4Q26	14 300	23				
NL	Nijverdal	Ten Cate	2Q27	41 000	43				
Acquisition d'immobilier				**150 077**	**186**	**23**	**163**	**5,8%**	**100%**
Groupe	projets énergétiques	Parc de batteries	4Q29		40			~10-15% IRR	
Groupe	projets énergétiques	Panneaux solaires	1Q27		65			~8% IRR	
Groupe	projets énergétiques	Station de recharge	3Q26		4			~10% IRR	
Projets énergétiques				**N.R.**	**109**	**24**	**84**	**~10% IRR**	
Total pipeline in execution				**580 289**	**681**	**137**	**544**	**6,9%**	**86%**

*Joint venture

Les projets de développement en cours d'exécution représentent un investissement de 386 millions d'euros et une superficie locative d'environ 430 000 m². Au Q1 2026, le taux de pré-location reste solide à 80 %, même après la finalisation d'environ 80 000 m² de projets entièrement pré-loués.

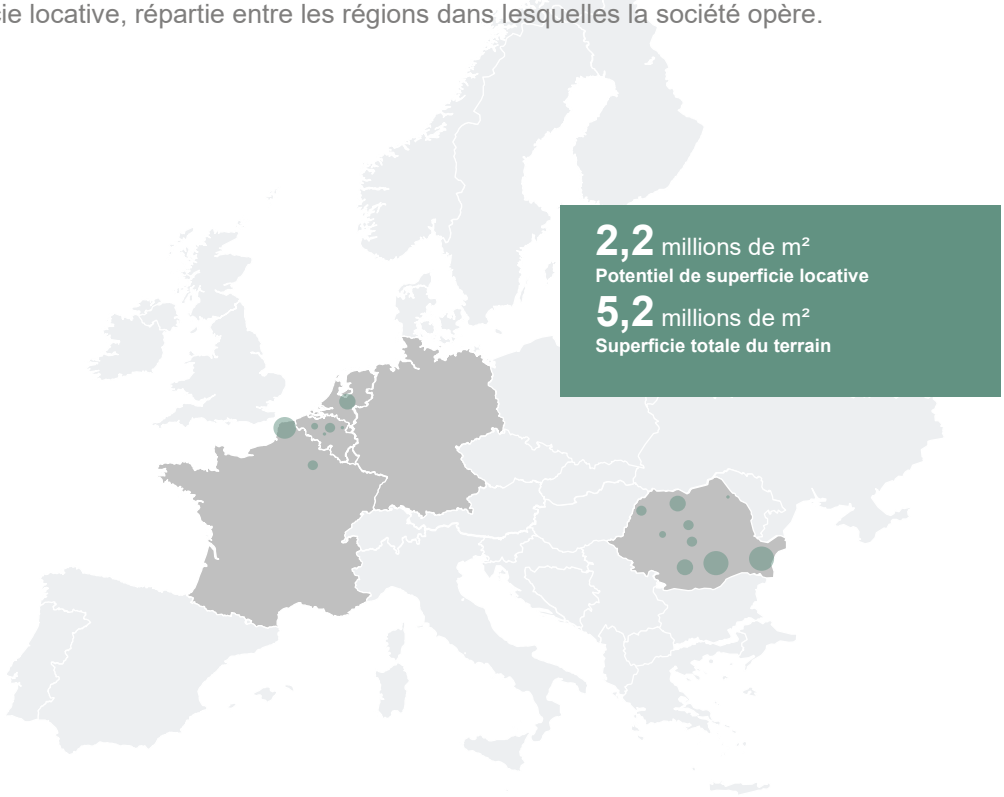
WDP reste fidèle à sa politique consistant à ne lancer le développement de projets qu'au moment de la prélocation, tout en restant flexible pour un nombre limité d'exceptions, telles que l'expansion de clusters, les projets liés à des obligations d'assainissement et les projets multi-tenant en réponse à la demande de plus petites unités dans des localisations spécifiques. Compte tenu de la rareté persistante de l'offre et du recul de l'activité de développement sur le marché, WDP reste confiante dans la commercialisation réussie de ces projets à la livraison.

Bollène (France)

Mollem (Belgium)

1.6. Autres potentiels de développement

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



1.7. WDP Energy

Integrated energy solutions for future logistics

L'électrification et la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement transforment le profil énergétique du transport, de la logistique et de l'immobilier industriel. Avec l'évolution des modes de consommation et la généralisation des transports électroniques, la demande d'énergie fiable et durable ainsi que de solutions plus avancées et d'infrastructures de soutien ne cesse de croître.

Les tensions géopolitiques et la volatilité persistante des marchés de l'énergie (notamment des prix du pétrole) continuent de redéfinir la manière dont les opérateurs logistiques abordent l'énergie, avec un accent croissant sur l'indépendance énergétique, la résilience et la maîtrise des coûts. Dans ce contexte, l'activité Energy de WDP est positionnée pour répondre aux besoins énergétiques de ses clients, en contribuant à renforcer leur autonomie et à décarboner leur chaîne d'approvisionnement, notamment par le développement de la production d'énergie verte et l'intégration de solutions technologiques.

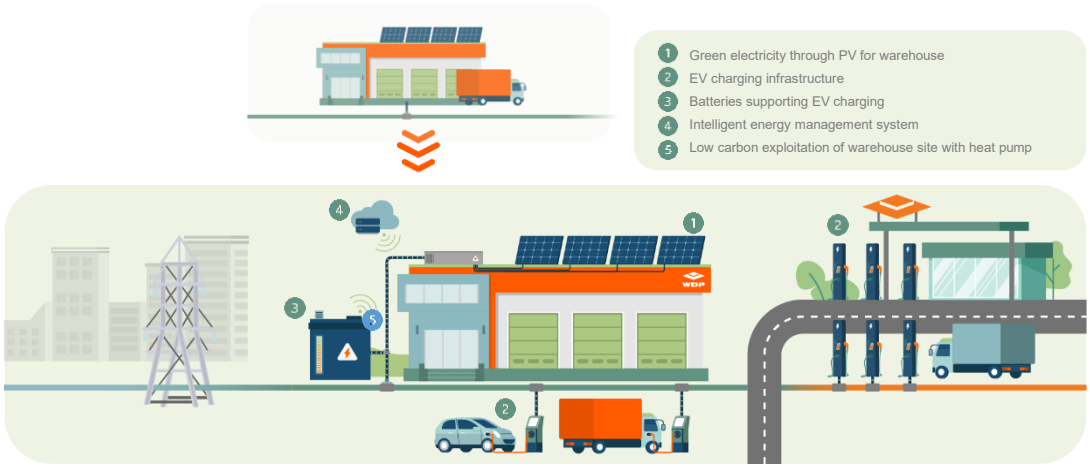
Plus qu'un entrepôt : un véritable moteur logistique

En tant que partenaire immobilier, WDP joue un rôle essentiel dans la construction de chaînes d'approvisionnement efficaces, résilientes et économiquement optimisées. L'approche de WDP combine différents piliers :

- la production d'énergie sur site (photovoltaïque),
- des solutions d'efficacité énergétique sur site (par ex., l'éclairage LED, les pompes à chaleur électriques et les systèmes intelligents de gestion de l'énergie),
- des solutions de mobilité (par ex., des installations de recharge intelligentes pour les véhicules électriques),
- le stockage de l'énergie (batteries behind-the-meter et installations front-of-the-meter pour le soutien au réseau).

En transformant les entrepôts existants en pôles énergétiques et en intégrant les infrastructures nécessaires à l'ensemble de son portefeuille, WDP aide ses clients à réduire leurs émissions, optimiser leur consommation, diminuer leur dépendance vis-à-vis du réseau et à garantir la continuité de leurs activités à mesure que l'électrification s'accélère.

WDP ENERGY prévoit un doublement des revenus pour atteindre 50 millions d'euros d'ici fin 2030.[10] La contribution aux résultats sera progressive et non linéaire, reflétant la grande complexité du projet et des facteurs externes tels que l'obtention des permis, les délais de raccordement au réseau et la baisse des prix de l'énergie.



1.8. Énergie solaire : augmenter la production d'énergie renouvelable dans l'ensemble du portefeuille

WDP dispose actuellement d'une capacité totale installée de production d'énergie solaire de 263 MWp. Au 31 mars 2026, une capacité de 93 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement d'environ 65 millions d'euros. WDP vise, pour ces investissements, un TRI de ~8 %, associé à un rendement sur coût de ~10-15 %. WDP a pour ambition d'atteindre une capacité totale de 350 MWp d'ici fin 2027 et de poursuivre ensuite sa croissance en ligne avec le rythme des nouveaux projets de développement.

[10] Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique qui ont été délivrés avant 2013 et expireront progressivement au cours de la période 2028-2032.

1.9. Green Mobility Solutions

WDP étend ses solutions Green Mobility en intégrant l'énergie sur site, le stockage et les infrastructures de recharge, afin d'optimiser les profils énergétiques de ses clients et de soutenir l'électrification du transport.

À Dudelange, au Luxembourg, la construction d'un hub de recharge comprenant 8 points de recharge pour camions et 4 pour véhicules légers (1 600 kW) débutera en 2026.

À Bleiswijk, aux Pays-Bas, un hub de recharge pour camions comprenant 6 points de recharge haute puissance (600 kW) sera opérationnel d'ici fin 2026.

1.10. Stocage d'énergie par batteries

Stockage pour support réseau : système de stockage d'énergie par batterie Front-of-the-Meter (FTM BESS)

WDP développera un FTM BESS à Genk (Belgique). Le parc de batteries contribuera à l'équilibrage du réseau en stockant les surplus d'électricité et en réservant de la capacité lors des pics ou des pénuries, renforçant la stabilité et la flexibilité du réseau et contribuant à maîtriser la volatilité des prix. Le parc de batteries disposera d'une capacité totale de 60 MW et d'une capacité de stockage d'énergie pouvant atteindre 240 MWh. Par conséquent, à pleine puissance, la batterie pourra fonctionner pendant quatre heures.

Le budget d'investissement s'élève à 40 millions d'euros. WDP développera et investira dans le projet, en collaboration avec un partenaire spécialisé pour son exploitation. Le projet a également été sélectionné dans le cadre de l'enchère Capacity Remuneration Mechanism, grâce à laquelle un rendement de base garanti peut être obtenu. L'installation devrait être opérationnelle d'ici fin 2029.

Projet BESS Behind-the-Meter (BTM)

En parallèle, WDP déploie des systèmes de batteries BTM sur des sites sélectionnés à forte intensité énergétique équipés d'installations photovoltaïques, y compris des hubs de mobilité électrique. Ces projets sur site maximisent la consommation locale d'énergie solaire, réduisent la dépendance au réseau et soutiennent la continuité des opérations. WDP considère le stockage par batteries comme un levier important, mais la mise en œuvre dépendra de l'obtention des raccordements au réseau, un processus de plus en plus complexe à mesure que le réseau se sature.

1.11. Green retrofit en action : campus logistique en Belgique

Sur un campus logistique de 120 000 m² en Belgique, WDP met en œuvre un projet de rénovation écologique de 3 millions d'euros, remplaçant le chauffage conventionnel au gaz par une solution de pompe à chaleur électrique. Alimentée par de l'énergie solaire produite sur site et soutenue par un système de stockage par batteries, cette solution intégrée améliore l'efficacité énergétique, réduit les coûts d'exploitation et soutient une électrification accrue. L'achèvement du projet est prévu au Q3 2026.

2. Gouvernance d'entreprise

2.1. WDP renforce son leadership européen grâce à des capacités locales et au niveau du Groupe

WDP renforce davantage son leadership européen à travers une série de nominations ciblées, combinant l'expertise des marchés locaux avec des capacités opérationnelles renforcées au niveau du Groupe. Ces nominations soutiennent l'expansion continue de la plateforme européenne pleinement intégrée de WDP, en ligne avec son plan de croissance #BLEND&EXTEND2030 et son ambition de poursuivre le développement vers une plateforme européenne intégrée de 10+ milliards d'euros, permettant une exécution disciplinée et une croissance constante du résultat par action.

Leadership local dans les marchés européens

Au premier trimestre 2026, WDP poursuit l'expansion de sa présence locale dans ses marchés européens, avec de nouvelles nominations de Country Managers aux Pays-Bas, en Espagne et en Italie. [11,12]

De gauche à droite (Country Manager sauf indication contraire) : Jeroen Biermans (Roumanie), Mickael Van den Hauwe (CFO), Joan Lacosta (Espagne), Joost Uwents (CEO), Kristof de Witte (BeLux), François Le Levier (France), Jurgen Bevelander (Pays-Bas), Benjamin Khafi Grynfas (Italie), Christoph Telker (Allemagne).

Au sein de sa plateforme néerlandaise établie, Jurgen Bevelander a été nommé Country Manager Netherlands, avec effet au 2 mars 2026. En parallèle, WDP s'étend vers de nouveaux marchés en Europe du Sud avec les nominations de Joan Lacosta en tant que Country Manager Spain, avec effet au 2 mars 2026, et de Benjamin Khafi Grynfas en tant que Country Manager Italy, avec effet au 1er mai 2026.

Cette expansion reflète l'approche de WDP pour le développement de sa plateforme européenne : combiner une forte présence locale dans chaque marché avec l'échelle et les capacités d'une plateforme intégrée. Cela permet à WDP d'identifier et de capter des opportunités et d'exécuter avec rapidité et constance dans les marchés nouveaux comme établis, favorisant l'excellence opérationnelle et soutenant une croissance durable du résultat par action.

Renforcement des capacités opérationnelles au niveau du Groupe

WDP nomme William Lerinckx[13] en tant que Chief Operating Officer afin de soutenir une exécution disciplinée et le développement continu de sa plateforme logistique européenne.

William apporte plus de 25 ans d'expérience dans l'immobilier, ayant exercé jusqu'à fin 2024 les fonctions d'Executive Officer et de membre du Comité Exécutif chez Atenor, où il a joué un rôle de premier plan dans la réalisation de projets mixtes résidentiels et de bureaux de grande envergure dans plusieurs pays européens.

Fort d'une expertise approfondie couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, du développement de projets à l'asset management, de la commercialisation à la vente, ainsi que d'une

[11] Voir le communiqué de presse de 12 février 2026.
[12] Voir le communiqué de presse de 15 avril 2026.
[13] Via Lerinvestimmo CommV.

expérience avérée de leadership international au niveau du Comité Exécutif, il contribuera à renforcer la capacité d'exécution et à améliorer l'efficacité opérationnelle au sein des équipes pays de WDP.

En tant que membre du Comité Exécutif, aux côtés du CEO Joost Uwents et du CFO Mickael Van den Hauwe, il renforcera encore l'alignement opérationnel à travers les marchés européens de WDP.

Ces nominations s'inscrivent dans le prolongement du solide historique de WDP en matière d'expansion disciplinée à travers l'Europe, soutenue par des équipes locales solides et un focus constant sur la création de valeur à long terme.

> Alors que WDP poursuit l'exécution de son pipeline d'investissements, nous renforçons davantage notre organisation grâce au leadership local dans les marchés européens, combiné à des capacités opérationnelles renforcées au niveau du Groupe.
>
> Cela nous permet d'agir avec cohérence et discipline dans les marchés nouveaux comme établis, soutenant la croissance du résultat par action, tout en restant engagés à délivrer une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne, en ligne avec nos ambitions #BLEND&EXTEND2030. *Joost Uwents - CEO*

3. ESG benchmark et performance

3.1. ESG benchmark et performance

La participation active de WDP aux évaluations et notations et notre reporting selon des normes internationales reconnues soulignent notre volonté de jouer un rôle important dans la durabilité.

Performance en 2025	
EPRA BPR GOLD / EPRA sBPR GOLD	EPRA BPR Gold EPRA sBPR Gold
MSCI ESG RATINGS AA (CCC B BB BBB A AA AAA)	AA
Corporate ESG Performance – Prime – RATED BY ISS STOXX	PRIME C +
Corporate Sustainability Assessment (CSA) Score 2025: 66 /100 – S&P Global	DJSI Europe + World Score 66
CDP – DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	A- (Climat)

II. Résultats financiers

88,9 millions d'euros

Résultat EPRA

8,7 milliards d'euros

Juste valeur du portefeuille immobilier

90,0 %

Marge d'exploitation

0,38 euro

Résultat EPRA par action

97,3 %

Taux d'occupation

1,7 %

Croissance du revenu locatif like-for-like

5,7 ans

Durée moyenne des contrats de bail

22,2 euros

EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

	31.03.2026	31.12.2025
EPRA NTA (en euros par action)	22,2	21,9
EPRA NRV (en euros par action)	24,3	23,9
EPRA NDV (en euros par action)	22,3	21,8
EPRA LTV (en %)	41,8	41,9
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 %)	2,7	2,3
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	11,2	10,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,6	10,4

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

Opérationnel	31.03.2026	31.12.2025
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	8 715,7	8 584,0
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants)[1] (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)	5,7	5,6
Taux d'occupation[2] (en %)	97,3	97,7
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	1,7	2,3
Marge opérationnelle[3] (en %)♦	90,0	90,0
Financier	**31.03.2026**	**31.12.2025**
Loan-to-value (en %)♦	40,3	40,1
Taux d'endettement (proportionel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	42,5	42,2
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,5	7,5
Interest Coverage Ratio[4] (en x)	4,7	5,0
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,4	2,4
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,3	4,3
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,4	4,6
Hedge ratio (en %)♦	85	89
Terme moyen restant des couvertures[5] (en ans)	4,0	4,2
Résultat (en millions d'euros)	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Résultat immobilier	119,1	108,2
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	107,2	97,4
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-20,4	-17,8
Résultat EPRA♦	88,9	80,6
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	2,1	-8,2
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	6,7	-0,7
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2,1	-3,5
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	95,5	68,1
Données par action (en euros)	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Résultat EPRA♦	0,38	0,36
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,01	-0,04
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,03	0,00
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,01	-0,02
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,41	0,30
IFRS NAV[6]	21,7	21,4
EPRA NTA♦	22,2	21,7
EPRA NRV♦	24,3	23,7
EPRA NDV♦	22,3	21,8

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, don't 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 revenue 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 2026 et le premier trimestre de 2025.

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 2026 (schéma analytique)

1.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 119,1 millions d'euros pour le Q1 2026, soit une augmentation de +10,1% par rapport à la même période l'année précédente (108,2 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par les projets de développement préloués et les acquisitions, combinés à la croissance organique des loyers. La croissance des loyers like-for-like s'élève à +1,7 %, principalement portée par l'indexation et la réversion des loyers, et partiellement compensée par une vacance frictionnelle reflétant les mouvements locatifs habituels.

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total IFRS	Joint ventures[1]
I. Revenus locatifs	34 278	46 001	8 550	2 075	3 558	26 749	121 211	1 146
III. Coûts relatives à la location[2]	99	161	28	0	0	-610	-323	0
Résultat locatif, moins les coûts liées à la location	**34 377**	**46 162**	**8 578**	**2 075**	**3 558**	**26 139**	**120 889**	**1 146**

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 4,5 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 4,5 millions d'euros l'année dernière, soit une évolution stable en glissement annuel. Malgré l'augmentation de la capacité solaire, cette évolution est partiellement compensée par des conditions météorologiques moins favorables. La capacité de production solaire sera encore augmentée. La contribution au compte de résultat sera toutefois progressive, en raison de facteurs externes tels que la complexité accrue et les délais d'exécution plus longs de ces projets (par ex. 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 portefeuille) s'élève à 107,2 millions d'euros pour le Q1 2026, soit une augmentation de +10,0% par rapport à la même période l'année précédente (97,4 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 12,0 millions d'euros pour le Q1 2026 (10,8 millions d'euros pour le premier trimestre 2025). À +11 %, celles-ci augmentent en ligne avec le résultat immobilier, ce qui permet de maintenir une marge opérationnelle élevée à 90,0 %, contre 90,2 % au Q1 2025. WDP prévoit de maintenir une marge opérationnelle annualisée élevée au-delà de 90 %.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) a augmenté à -20,4 millions d'euros au Q1 2026, contre -17,8 millions d'euros au Q1 2025. Cette augmentation s'explique principalement par le coût des dettes supplémentaires contractées pour financer les opportunités de croissance, conformément au budget du plan de croissance - l'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) atteignant 3 604,0 millions d'euros au 31 mars 2026, contre 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025.

La gestion financière proactive de WDP permet de maintenir un coût d'intérêt global moyen faible et inchangé, à 2,4 % pour le Q1 2026, par rapport au 31 décembre 2025, et toujours basé sur un taux de couverture élevé de 85 %.

Ce résultat tient compte d'un montant limité de +2,7 millions d'euros d'intérêts activés sur les projets en développement. Le résultat financier comprend en outre le coût d'intérêt récurrent des terrains en concession, soit -1,4 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 portefeuille), le ratio de couverture des intérêts reste élevé à 4,7x (5,0x à la fin de 2025).

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

Le résultat de 4,4 millions d'euros a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena. En outre, au cours du premier trimestre 2026, WDP a acquis la participation restante de 45 % dans WDP Luxembourg SA, portant la participation de WDP à 100 %.[14] Par conséquent, WDP Luxembourg SA est désormais entièrement consolidée, et ses résultats ne sont plus comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, mais sont inclus ligne par ligne dans le compte de résultat consolidé.

1.5. Impôts

Les impôts sur les EPRA Earnings (-2,2 millions d'euros) concernent principalement les Pays-Bas et la Roumanie, où aucun régime REIT n'est applicable. Pour rappel, au 1er janvier 2025, le régime REIT ou statut FBI néerlandais ne s'applique plus aux activités de WDP aux Pays-Bas en raison d'une modification législative excluant les investissements immobiliers du régime FBI. Cet impact est déjà intégré dans l'objectif de rentabilité du plan de croissance.[15]

Ce changement implique également la comptabilisation d'un passif d'impôts différés sur le résultat du portefeuille immobilier néerlandais. Cet impôt différé n'a aucun impact sur les flux de trésorerie ni sur le résultat EPRA, mais il reflète l'effet fiscal des réévaluations et de l'amortissement fiscal (voir ci-dessous *1.7. Résultat sur portefeuille*).

1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au Q1 2026 s'élève à 88,9 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de +10% par rapport au résultat de 80,6 millions d'euros au Q1 2025. Cette croissance est portée par l'activité d'investissement et à l'augmentation organique des loyers de +1,7 %, combinées à une haute efficacité opérationnelle soutenue (marge opérationnelle de plus de 90 %) et à un coût de la dette compétitif de 2,4 %.

Le résultat EPRA par action a augmenté de +5,8% à 0,38 euro, contre 0,36 euro au Q1 2025, incluant une augmentation de 4,2 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, liée au renforcement des fonds propres en 2025.

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

La réévaluation du portefeuille (hors impôts différés sur le résultat du portefeuille et hors résultat sur la cession d'immeubles de placement) atteint +15,2 millions d'euros (Q1 2025 : +11,4 millions d'euros), soit une augmentation marginale de +0,2% depuis le début de l'année, sur la base d'un EPRA Net

[14] Consultez le communiqué de presse du 31 mars 2026.
[15] Consultez *IV. Perspectives*.

Initial Yield stable de 5,4 %. La répartition par pays est la suivante : Belgique (+3,4 millions d'euros), Pays-Bas (+13,6 millions d'euros), France (-0,2 million d'euros), Roumanie (+0,7 million d'euros), Allemagne (-0,0 euros) et Luxembourg (-2,2 millions d'euros).

Le résultat sur portefeuille (participation des joint ventures incluses et après impôts différés) – part du Groupe pour le Q1 2026 atteint 2,1 millions d'euros, soit 0,01 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à -8,2 millions d'euros, soit -0,04 euro par action. Les impôts différés reflètent l'effet fiscal des réévaluations non réalisées du portefeuille immobilier et de l'amortissement fiscal, avec des variations selon les différents marchés.

1.8. Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers – part du Groupe [16] s'élèvent à 6,7 millions d'euros pour le Q1 2026, soit 0,03 euro par action (contre -0,7 million d'euros, soit 0,00 euro par action au Q1 2025).

La variation de la juste valeur n'a aucun impact sur la trésorerie et constitue un élément non réalisé. Elle est donc exclue du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisée 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 sont valorisés au bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -2,1 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non réalisé, il est retiré du résultat d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

1.10. Résultat net (IFRS) - part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour le Q1 2026 de 95,5 millions d'euros (par rapport à 68,1 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 95,5 millions d'euros et le résultat EPRA de 88,9 millions d'euros s'explique par la réévaluation positive du portefeuille et la variation positive limitée des instruments de couverture de taux d'intérêt, compensées par les passifs d'impôts différés et les amortissements des panneaux solaires.

[16] 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 2026

2.1. Portefeuille immobilier

La valeur totale du portefeuille s'élève à 8 715,7 millions d'euros, contre 8 584,0 millions d'euros à fin 2025.

- **Juste valeur du portefeuille immobilier**[17, 18] **:** 8 522,9 millions d'euros au 31 mars 2026 (8 395,0 millions d'euros à fin 2025).
  - **Portefeuille en exploitation :** 8 073,9 millions d'euros[19]
  - **Projets en cours de développement** : 223,3 millions d'euros
  - **Réserves foncières :** 225,6 millions d'euros
- **Investissements dans les actifs énergétiques**[20] **:** 192,9 millions d'euros

Dans l'ensemble, le portefeuille présente un rendement locatif brut de 6,3 %[21]. Il est actuellement valorisé sur la base d'un EPRA Net Initial Yield de 5,4 %. Le loyer contractuel actuel se situe environ 7 % en dessous du loyer de marché (contre 9 % à fin 2025), reflétant l'indexation et la réversion des loyers, tandis que les valeurs locatives estimées (ERV) restent stables d'un trimestre à l'autre. Le rendement de réversion net s'élève à 6,1 %, sur la base d'une occupation complète aux loyers de marché.[22]

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	115	115	22	3	6	83	344
Superficie louable brute (en m²)	2 844 988	3 053 377	708 044	121 207	179 028	2 000 107	8 906 751
Terrains (en m²)	5 190 271	5 030 266	1 821 046	204 309	313 805	9 313 057	21 872 754
Juste valeur (en millions d'euros)	2 611	3 165	724	161	239	1 624	8 523
% de la juste valeur totale	31%	37%	8%	2%	3%	19%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	0,1%	0,4%	0,0%	0,0%	-0,9%	0,0%	0,2%
Vacance (EPRA)	4,6%	0,4%	2,5%	0,0%	0,9%	4,9%	2,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans)	5,5	5,9	6,8	4,0	4,4	5,6	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP³	5,8%	6,0%	5,3%	5,2%	6,6%	8,4%	6,3%
Effet de vacance	-0,3%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,4%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,5%	-0,6%	-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	5,1%	5,1%	4,8%	4,8%	5,7%	7,3%	5,4%

[17] Valuations determined by independent real estate experts (Stadim, JLL, CBRE and BNP Paribas Real Estate), in accordance with IAS 40, Pour la méthode de valorisation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 9 juillet 2025.
[18] Y compris les actifs détenus en vue de la vente.
[19] Y compris un droit d'utilisation de 117 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.
[20] Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.
[21] 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).
[22] 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 22,2 euros au 31 mars 2026. Cela représente une hausse de 0,4 euro (1,8%) par rapport à une EPRA NTA par action de 21,9 euros au 31 décembre 2025 sous l'effet du résultat EPRA généré (+0,38 euro). L'IFRS NAV par action[23] s'élève à 21,7 euros au 31 mars 2026, contre 21,3 euros au 31 décembre 2025.

[23] L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ayant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conformément à la loi SIR.

III. Gestion des ressources financières

CREDIT RATING

Moody's

A3

Issuer & instrument rating
Stable Outlook

Fitch

BBB+

Issuer rating
Stable Outlook

A-

Instrument rating

- Exécution rigoureuse
- Discipline en matière de capital
- Position de liquidité solide
- Politique financière prudente axée sur l'effet de levier des flux de trésorerie (net debt / EBITDA)

LOAN-TO-VALUE

40,3 %

100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- ✓ Refinancement à 100 % couvert jusque fin 2027 au moins
- ✓ 100 % d'engagement CAPEX couvert
- ✓ 100 % de billets de trésorerie couverts

TAUX D'ENDETTEMENT

7,6x
Net debt / EBITDA (adj.)

4,7x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

1,6 milliards d'euros
Facilités de crédit non utilisées

2,4 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,3 ans
Durée des dettes

85 %
Hedge ratio

4,0 ans
Durée des couvertures

FINANCEMENT VERT

2,9 milliards d'euros

79 % encours des dettes

1. Position financière

1.1. Notation de crédit et bilan

WDP bénéficie d'une notation A3 issuer rating et instrument rating par Moody's et d'une notation BBB+ issuer rating et A- instrument rating par Fitch (les deux agences avec perspective stable), ce qui la place parmi un groupe restreint de sociétés immobilières cotées notées A en Europe. Ces notations reflètent la solidité du bilan de WDP et une position de liquidité robuste, ainsi que l'exécution cohérente des politiques financières à long terme et une discipline en matière de capital, avec un accent constant sur la génération de trésorerie.

1.2. Structure du capital et liquidités

Les dettes financières totales s'élèvent à 3 604,0 millions d'euros au 31 mars 2026, contre 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, à la suite de l'exécution du programme d'investissements. Le loan-to-value, qui met en relation les dettes financières nettes avec la juste valeur du portefeuille[24], reste faible à 40,3 % au 31 mars 2026, contre 40,1 % au 31 décembre 2025. De plus, l'indicateur clé de la structure du capital, le net debt / EBITDA (adj.), qui mesure la capacité réelle de remboursement des dettes, reste très solide à 7,5x (contre 7,5x au 31 décembre 2025).

La durée moyenne pondérée des dettes financières au 31 mars 2026 est de 4,3 ans[25], soit une durée stable par rapport à 4,3 ans fin 2025. La gestion financière proactive de WDP permet de maintenir des coûts d'intérêt particulièrement compétitifs, avec un coût des dettes all-in prévu à 2,4 % au premier trimestre 2026. Au 31 mars 2026, le hedge ratio est de 85 %, avec une maturité moyenne des couvertures de 4,0 ans. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille), cela implique le maintien d'un Interest Coverage Ratio toujours élevé à 4,7x (contre 5,0x au 31 décembre 2025).

Au 31 mars 2026, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non utilisées s'élève à 1,6 milliard d'euros[26]. Cela offre à la Société une liquidité confortable pour exécuter au moins le pipeline d'investissements en cours d'exécution de 681 millions d'euros (dont un cost to come de 544 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance jusqu'à la fin de 2027 (650 millions d'euros), tout en maintenant une marge de manœuvre pour saisir des opportunités d'investissement attractives. En outre, ce montant n'intègre pas la capacité d'autofinancement attendue, ni les refinancements potentiels des lignes de crédit.

La forte génération de trésorerie sous-tend la capacité de WDP à financer et à exécuter son plan de croissance étendu, dont l'impact est attendu comme neutre sur la structure du capital.[27] À cet effet, WDP prévoit d'autofinancer un CAPEX d'environ 500 millions d'euros par an (dont 250 à 300 millions d'euros en fonds propres via les bénéfices retenus, le dividende en actions et les apports en nature, et le solde en dette levée dans le respect des objectifs de levier de WDP), tout en maintenant un loan-to-value de ~40 % (sur la base de la valorisation actuelle du portefeuille) et un net debt / EBITDA (adj.) de ~8x. En pratique, l'impact des fonds propres (bénéfices retenus, dividende en actions et apports en nature) – représentant environ 250 à 300 millions d'euros par an – correspond à un effet annuel d'environ -3 % sur le loan-to-value et de -0,5x sur le net debt / EBITDA (adj.).

[24] Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et investissements dans les joint ventures et entreprises associées inclus.
[25] Y compris les dettes à court terme.
[26] À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.
[27] Consultez *IV. Perspectives*.

IV. Perspectives : une exécution solide aujourd'hui, une vision claire pour demain

1. Perspectives 2026

Pour 2026, WDP confirme un résultat EPRA de 1,60 euro par action, soit une augmentation de +5 % en glissement annuel.

Sur cette base, et en tenant compte d'un payout ratio de 80%, un dividende brut par action de 1,29 euro est anticipé pour 2026 (payable en 2027), en suivant le rythme de croissance du résultat par action.

Hypothèses sous-jacentes

- L'impact de l'exécution du pipeline d'investissements sur 2025-2026.
- Croissance locative à périmètre constant d'environ 2%.
- Un taux d'occupation stable et solide d'au moins 97 %, en ligne avec la moyenne de long terme.
- Un loan-to-value d'environ 40 % (sur la base de valeurs de portefeuille stables), un net debt/EBITDA (adj.) d'environ 8x et un coût moyen des dettes de 2,5 %.

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

2. #BLEND&EXTEND2030

Bâtir la plateforme de demain, portée par un modèle multi-moteurs éprouvé

WDP élargit son horizon à 2030 avec un objectif clair : poursuivre le déploiement de WDP en tant que plateforme européenne intégrée de plus de 10 milliards d'euros et offrir des solutions complètes d'infrastructures supply chain à ses clients existants et nouveaux. L'objectif reste le même : une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne. La croissance est définie comme la croissance du résultat EPRA par action, combinée à un rendement total élevé.

Avec **#BLEND&EXTEND2030**, le plan de croissance quinquennal couvrant la période 2026-2030, WDP s'appuie sur son modèle #BLEND multi-moteurs éprouvé sur plusieurs marchés (géographiques). Dans ce contexte, WDP va au-delà de ses marchés principaux existants et entend entrer sur deux nouveaux marchés : l'Espagne et l'Italie. Cette ambition est déjà soutenue par la nomination récente de Country Managers dédiés dans ces deux marchés.

Nouveaux objectifs à long terme, soutenus par la capacité d'autofinancement, la solidité financière et les moteurs de croissance

Dans le cadre de **#BLEND&EXTEND2030**, WDP fixe des objectifs minimums par action pour 2030 (par rapport à l'année de référence 2025) :

- **Résultat EPRA par action :** min. 2,00 euros, soit un TCAC de min. +6 %
- **Dividende par action :** min. 1,60 euro, soit un TCAC de min. +6 %
- **Rendement total**[28] **:** min. 50 % cumulés, soit un rendement annualisé à deux chiffres de min. 10 %

Ces objectifs reposent sur :

- **Une forte capacité d'autofinancement :** un CAPEX financé en interne de 500 millions d'euros par an (dont 250 à 300 millions d'euros en fonds propres via les bénéfices réservés, le dividende en actions et les apports en nature, et le solde financé par de la dette levée dans les limites de levier de WDP), avec des rendements ajustés au risque attractifs ;
- **Une solidité financière de premier ordre :** avec un net debt/EBITDA (adj.) d'environ 8x et un loan-to-value d'environ 40 %, soutenus par la notation de A3 de Moody's et 1,6 milliard d'euros de lignes de crédit non tirées ;
- **Des moteurs de croissance empilés au sein du modèle #BLEND :** projets de développement pré-loués, acquisitions sélectives, croissance interne et solutions énergétiques dans les marchés (géographiques) existants, complétés par une expansion progressive en Espagne et en Italie.

Les moteurs du plan étendu #BLEND

BUILD | Les tendances structurellement positives du marché de l'immobilier logistique et industriel offrent des opportunités pour continuer à aider les clients à développer des infrastructures logistiques essentielles pour différents secteurs (tant en amont qu'en aval de la supply chain).

LOAD | Ce plan repose sur un volume d'investissements de 500 millions d'euros par an, avec des seuils de rendement alignés sur le coût du capital. Les investissements combinent des projets de développement pré-loués et des acquisitions dans les marchés existants (dont < 20 % en Roumanie), ainsi qu'une entrée progressive sur deux nouveaux marchés que sont l'Espagne et l'Italie.

[28] Le rendement comptable total (RCT) est calculé comme la croissance annuelle de l'EPRA NTA, y compris les dividendes bruts distribués.

EXTRACT | La création d'une plus-value au sein du portefeuille existant grâce à l'indexation, à la capture du réversion locative, aux optimisations liées à l'innovation, à l'énergie et à la décarbonation, ainsi qu'à un renforcement supplémentaire de l'approche client-centrée en allégeant davantage la charge opérationnelle des clients.

NEUTRALISE | Les investissements dans des solutions énergétiques permettant de décarboner la supply chain : avec un objectif de doublement des revenus pour atteindre 50 millions d'euros d'ici 2030. Ces investissements couvrent le développement de l'infrastructure énergétique sur les sites – telles que le solaire, les batteries et la recharge pour poids lourds électriques – permettant ainsi d'offrir aux clients des solutions complètes d'infrastructures de chaîne d'approvisionnement.

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 (via les lignes de crédit actuelles non utilisées et la capacité d'autofinancement). Cela inclut le réajustement progressif et maîtrisé du coût des dettes : un impact organique (c'est-à-dire calculé à dette constante) cumulé de +85 bps sur le coût des dettes d'ici 2030 dû aux échéances de couvertures, partiellement compensé par l'effet positif de l'optimisation du credit spread liée à la notation A3.[29] Environ la moitié de cet impact ne se matérialisera qu'à partir de 2030.

Hypothèses et conditions sous-jacentes pour atteindre les objectifs 2030

- Reprise progressive de la demande à court terme, maintien des moteurs structurels de la demande à long terme
- Indicateurs opérationnels stables (taux d'occupation élevé, baux à long terme et taux de fidélisation élevé des clients)
- Maintien d'une marge d'exploitation élevée de > 90 % grâce à une discipline rigoureuse en matière de coûts

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

[29] Sur la base de la courbe des taux forward au 31.12.2025 et de la notation de crédit A3 de Moody's.

V. Financial Statements

Compte de résultat (analytique)

(en euros x 1 000)	Q1 2026	Q1 2025	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	118 320	110 103	8 216	7,5%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	2 569	0	2 569	n.r.
Revenus des investissements énergétiques	4 534	4 546	-12	-0,3%
Autres produits/charges opérationnels	-6 288	-6 473	185	n.r.
Résultat immobilier	**119 135**	**108 177**	**10 958**	**10,1%**
Charges immobilières	-5 910	-5 279	-631	11,9%
Frais généraux	-6 061	-5 490	-571	10,4%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**107 164**	**97 407**	**9 756**	**10,0%**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-20 393	-17 805	-2 588	14,5%
Impôts sur le résultat EPRA	-2 289	-4 000	1 711	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	0	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 390	5 005	-614	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat EPRA	**88 872**	**80 607**	**8 265**	**10,3%**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13 389	11 205	2 184	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-121	205	-325	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-12 978	-20 050	7 071	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	1 761	402	1 359	n.r.
Résultat sur portefeuille	**2 051**	**-8 237**	**10 289**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	**2 051**	**-8 237**	**10 289**	**n.r.**
Variations de la juste valeur des instruments financiers	6 240	-1 442	7 681	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	434	735	-301	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	**6 674**	**-707**	**7 380**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	**6 674**	**-707**	**7 380**	**n.r.**
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 141	-3 476	1 335	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-3	-39	36	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	**-2 144**	**-3 514**	**1 371**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	**-2 144**	**-3 514**	**1 371**	**n.r.**
Résultat net (IFRS)	**95 453**	**68 149**	**27 304**	**n.r.**
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	**95 453**	**68 149**	**27 304**	**n.r.**

Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2026	Q1 2025	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA[1]	0,38	0,36	0,02	5,8%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe[1]	0,01	-0,04	0,05	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe[1]	0,03	0,00	0,03	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe[1]	-0,01	-0,02	0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe [1]	0,41	0,30	0,10	n.r.
Résultat EPRA[2]	0,38	0,36	0,02	5,9%
Nombre moyen pondéré d'actions	235 139 589	225 673 029	9 466 560	4,2%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	235 139 589	225 845 971	9 293 618	4,1%

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)	31.03.2026	31.12.2025	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 372	1 408	-37	n.r.
Immeubles de placement	8 431 480	8 207 921	223 559	2,7%
Autres immobilisations corporelles (y compris les actifs énergétiques)	194 447	186 941	7 506	4,0%
Actifs financiers non courants	50 965	40 262	10 703	26,6%
Créances commerciales et autres actifs non courants	2 796	237	2 559	1077,6%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	363 906	390 777	-26 871	-6,9%
Actifs non courants	**9 044 966**	**8 827 546**	**217 419**	**2,5%**
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	61 913	40 746	21 167	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	17 121	17 252	-130	n.r.
Trésorerie et equivalents de trésorerie	20 064	14 786	5 277	n.r.
Comptes de régularisation	21 211	14 069	7 142	n.r.
Actifs courants	**120 309**	**86 852**	**33 456**	**n.r.**
Total de l'actif	**9 165 274**	**8 914 399**	**250 876**	**2,8%**

(en euros x 1 000)	31.03.2026	31.12.2025	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	244 047	244 047	0	0,0%
Primes d'émission	2 343 351	2 343 351	0	0,0%
Réserves	2 430 037	2 076 885	353 152	17,0%
Résultat net de l'exercice	95 453	353 918	-258 465	-73,0%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	**5 112 888**	**5 018 201**	**94 687**	**1,9%**
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Capitaux propres	**5 112 888**	**5 018 201**	**94 687**	**1,9%**
Dettes financières non courants	3 306 044	3 242 454	63 589	2,0%
Autres passifs financiers non courants	274 205	237 197	37 008	15,6%
Passifs non courants	**3 580 249**	**3 479 651**	**100 598**	**2,9%**
Dettes financières courantes	297 951	262 232	35 719	13,6%
Autres passifs courants	174 187	154 314	19 872	12,9%
Passifs courants	**472 138**	**416 546**	**55 591**	**13,3%**
Passifs	**4 052 386**	**3 896 197**	**156 189**	**4,0%**
Total du passif	**9 165 274**	**8 914 399**	**250 876**	**2,8%**

Ratios clés

(en euros par action)	31.03.2026	31.12.2025	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,7	21,3	0,4	1,9%
EPRA NTA♦	22,2	21,9	0,4	1,8%
Cours de l'action	22,3	22,1	0,2	0,9%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	0,3%	1,2%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires)[1]	8 715,7	8 584,0	131,7	1,5%
Loan-to-value♦	40,3%	40,1%	0,2%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel)[2]♦	42,5%	42,2%	0,3%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,5x	7,5x	0,0x	n.r.

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, don't les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1 Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées et de la part proportionnelle pour les coentreprises (à savoir 50 % pour WDPort of Ghent Big Box et 29 % pour Gosselin-WDP).

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

Compte de résultat (IFRS)

en euros (x 1 000)	Q1 2026	FY 2025	Q1 2025
Revenus locatifs	121 211	451 759	110 978
Charges relatives à la location	-323	-1 638	-874
Résultat locatif net	**120 889**	**450 121**	**110 103**
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	14 962	45 035	25 078
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	-22 593	-51 738	-32 017
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5 877	26 976	5 012
Résultat immobilier	**119 135**	**470 393**	**108 177**
Frais techniques	-3 329	-11 371	-3 262
Frais commerciaux	-587	-2 037	-536
Frais de gestion immobilière	-1 994	-6 811	-1 482
Charges immobilières	**-5 910**	**-20 219**	**-5 279**
Résultat d'exploitation	**113 225**	**450 175**	**102 898**
Frais généraux de la société	-6 061	-25 207	-5 490
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-2 141	-11 449	-3 476
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**105 023**	**413 518**	**93 932**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-121	5 611	205
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 389	68 614	11 205
Résultat d'exploitation	**118 291**	**487 743**	**105 341**
Revenus financiers	173	778	224
Charges d'intérêts nettes	-19 782	-74 062	-17 193
Autres charges financières	-784	-4 052	-836
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	6 240	-12 415	-1 442
Résultat financier	**-14 153**	**-89 752**	**-19 247**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6 582	22 048	6 103
Résultat avant impôts	**110 721**	**420 040**	**92 198**
Impôts	**-15 268**	**-66 122**	**-24 049**
Résultat net	**95 453**	**353 918**	**68 149**
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	0	0	0
Part du Groupe	95 453	353 918	68 149
Nombre moyen pondéré d'actions	**235 139 589**	**230 529 703**	**225 673 029**
Résultat net par action (en euros)	**0,41**	**1,54**	**0,30**
Résultat net dilué par action (en euros)	**0,41**	**1,54**	**0,30**

Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Actifs non courants	**9 044 966**	**8 827 546**	**8 412 099**
Immobilisations incorporelles	1 372	1 408	1 528
Immeubles de placement	8 431 480	8 207 921	7 794 598
Autres immobilisations corporelles (y compris les actifs énergétiques)	194 447	186 941	173 948
Actifs financiers non courants	50 965	40 262	62 600
Créances commerciales et autres actifs non courants	2 796	237	494
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	363 906	390 777	378 930
Actifs courants	**120 309**	**86 852**	**96 301**
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
Créances commerciales	61 913	40 746	47 343
Créances fiscales et autres actifs courants	17 121	17 252	20 453
Trésorerie et régularisation actif	20 064	14 786	11 563
Comptes de régularisation	21 211	14 069	16 942
Total de l'actif	**9 165 274**	**8 914 399**	**8 508 400**

(en euros x 1 000)	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Capitaux propres	**5 112 888**	**5 018 201**	**4 825 319**
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**5 112 888**	**5 018 201**	**4 825 319**
Capital	244 047	244 047	233 656
Primes d'émission	2 343 351	2 343 351	2 165 363
Réserves	2 430 037	2 076 885	2 358 151
Résultat net de l'exercice	95 453	353 918	68 149
II. Intérêts minoritaires	**0**	**0**	**0**
Passifs	**4 052 386**	**3 896 197**	**3 683 082**
I. Passifs non courants	**3 580 249**	**3 479 651**	**3 190 709**
Provisions	174	174	236
Dettes financières non courantes	3 306 044	3 242 454	2 993 999
Autres passifs financiers non courants	102 453	91 231	79 557
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	10 668	9 999	9 332
Passifs d'impôts différés	160 910	135 793	107 585
II. Passifs courants	**472 138**	**416 546**	**492 373**
Dettes financières courantes	297 951	262 232	337 825
Autres passifs financiers courants	203	203	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	114 094	86 848	108 720
Autres passifs courants	10 270	9 978	10 679
Comptes de régularisation	49 620	57 286	34 961
Total passif	**9 165 274**	**8 914 399**	**8 508 400**

Aperçu du flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)	Q1 2026	Q1 2025
Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	**14 786**	**10 374**
Flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles	**129 405**	**101 655**
Résultat net	95 453	68 149
Impôts[1]	15 268	24 049
Charges d'intérêts nettes	19 782	17 193
Revenus financiers	-173	-224
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	121	-205
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles après l'ajustement des éléments non monétaires, des impôts effectivement payés et du fonds de roulement	**130 451**	**108 962**
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-6 240	1 442
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13 389	-11 205
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	2 481	3 892
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-6 582	-6 103
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés	9 843	-820
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés	**-13 888**	**-12 795**
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	**12 842**	**5 488**
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	**-134 454**	**-306 853**
Investissements	**-108 591**	**-306 711**
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-101 611	-68 012
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières moins trésorerie nette acquisé[2]	-3 933	-232 597
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-3 047	-6 103
Ventes	**69**	**34**
Recettes de la vente d'immeubles de placement	69	34
Recettes de la vente des sociétés immobilières	0	0
Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises	**-25 932**	**-177**
Inventissements et financements des entreprises associées et co-entreprises	-26 165	-2 300
Remboursements de financements des entreprises associées et co-entreprises	233	2 123
Dividendes reçus	**0**	**0**
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	**10 326**	**206 387**
Contractions d'emprunts	**412 268**	**335 284**
Remboursement d'emprunts	**-374 756**	**-105 324**
Dividendes versés	**0**	**0**
Augmentation de capital	**0**	**0**
Intérêts payés	**-27 185**	**-23 573**
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	**5 277**	**1 189**
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	**20 064**	**11 563**

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 dans le cadre de l'échange d'actifs avec l'État luxembourgeois. Voir le communiqué de presse du 31 mars 2026.

VI. 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 2026	Q1 2025
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS		**95 453**	**68 149**
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	-11 248	-7 730
	- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-13 389	-11 205
	- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	2 141	3 476
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	121	-205
VI.	Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-6 240	1 442
X.	Impôt différé concernant les ajustements	12 978	20 050
XI.	Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (X.) par rapport aux joint ventures	-2 192	-1 099
XII.	Participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
Résultat EPRA		**88 872**	**80 607**
Nombre moyen pondéré d'actions		235 139 589	225 673 029
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)		**0,38**	**0,36**

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.

	31.03.2026			31.12.2025		
en euros (x 1 000)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	**5 112 888**	**5 112 888**	**5 112 888**	**5 018 201**	**5 018 201**	**5 018 201**
IFRS NAV/action (en euros)	21,7	21,7	21,7	21,3	21,3	21,3
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	**5 112 888**	**5 112 888**	**5 112 888**	**5 018 201**	**5 018 201**	**5 018 201**
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	166 749	166 749		154 042	154 042	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-47 872	-47 872		-32 886	-32 886	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 372			-1 408	
Sous-total	**5 231 765**	**5 230 393**	**5 112 888**	**5 139 358**	**5 137 950**	**5 018 201**
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			133 640			110 719
(XI) Droits de mutation	478 585			470 174		
NAV	**5 710 350**	**5 230 393**	**5 246 528**	**5 609 532**	**5 137 950**	**5 128 920**
Nombre d'actions	235 139 589	235 139 589	235 139 589	235 139 589	235 139 589	235 139 589
NAV/action (en euros)	**24,3**	**22,2**	**22,3**	**23,9**	**21,9**	**21,8**

Ratio de coûts EPRA

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

en euros (x 1 000)		Q1 2026	FY 2025
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		-14 594	-54 271
I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales		-513	-2 142
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		-2 110	-6 703
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		-5 910	-20 219
I-6. Frais généraux		-6 061	-25 207
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		517	1 710
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		-51	-446
Hors (si compris ci-dessus):			
VI. Amortissements		0	265
Charges d'exploitation des panneaux solaires		857	3 087
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	**A**	**-13 272**	**-49 654**
IX. Frais directs de vacance		684	2 192
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	**B**	**-12 588**	**-47 462**
X. Revenus locatifs (IFRS)		118 643	450 781
Moins coût net des concessions		-1 264	-3 506
XII. Revenus locatifs (participation joint ventures)		1 146	9 376
Moins coût net des concessions		-178	-437
Revenus locatifs bruts	**C**	**118 346**	**456 214**
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	**A/C**	**11,2%**	**10,9%**
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	**B/C**	**10,6%**	**10,4%**

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

L'EPRA NIY concernce 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)		31.03.2026	31.12.2025
Immeubles de placement - pleine propriété		8 431 480	8 207 921
Immeubles de placement - participation joint ventures		91 385	187 107
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-606 660	-647 862
Portefeuille immobilier achevé		7 916 205	7 747 166
Provision pour frais d'acquisition estimés		454 917	438 951
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	**A**	**8 371 122**	**8 186 117**
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		482 918	469 131
Coûts immobiliers		-29 936	-27 855
Loyers nets annualisés	**B**	**452 982**	**441 276**
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	**C**	**452 982**	**441 276**
EPRA NIY	**B/A**	**5,4%**	**5,4%**
EPRA TOPPED-UP NIY	**C/A**	**5,4%**	**5,4%**

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.

		31.03.2026 Consolidation proportionnelle					31.12.2025 Consolidation proportionnelle				
en euros (x 1 000)		Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées signifi-catives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées signifi-catives	Intérêts minoritaires	Combiné
Y compris :											
Emprunts auprès d'institutions financières		2 215 811	49 236			2 265 047	2 088 000	75 380			2 163 381
Commercial paper		143 800				143 800	112 450				112 450
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)		0				0	0				0
Obligations		1 244 384				1 244 384	1 304 236				1 304 236
Dérivés sur devises étrangères		8 270				8 270	11 254				11 254
Passifs (commerciales) nets		83 647	2 243			85 890	92 635	3 592			96 227
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		-20 064	-796			-20 860	-14 786	-641			-15 427
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value		-129 545				-129 545	-118 577				-118 577
Dette nette	**A**	**3 546 303**	**50 683**	**0**	**0**	**3 596 986**	**3 475 213**	**78 331**	**0**	**0**	**3 553 544**
Y compris :											
Biens immobiliers à usage propre		0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur		8 107 615	75 294			8 182 909	7 843 978	162 696			8 006 674
Immeubles en vue de la vente		0	0			0	0	0			0
Projet de développement		222 818	525			223 343	274 573	5 560			280 133
Immobilisations incorporelles		1 372	3 522			4 894	1 408	3 520			4 928
Créances (commerciales) nettes		0				0	0				0
Actifs financiers		3 010				3 010	2 763				2 763
Actifs énergétiques		186 683	6 191			192 874	179 447	9 564			189 012
Portefeuille total	**B**	**8 521 498**	**85 532**	**0**	**0**	**8 607 030**	**8 302 170**	**181 340**	**0**	**0**	**8 483 509**
Loan-to-value	**A/B**	**41,6%**				**41,8%**	**41,9%**				**41,9%**

2. Alternative Performance Measures[30]

Résultat sur 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 d e 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 2026	Q1 2025
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 389	11 205
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-121	205
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-12 978	-20 050
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 761	402
Résultat sur portefeuille	**2 051**	**-8 237**
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	**2 051**	**-8 237**

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 2026	Q1 2025	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	**106 408**	**104 680**	**1,7%**
Projets	8 437	7 000	n.r.
Achats	4 995	311	n.r.
Ventes	0	1 296	n.r.
Total	**119 839**	**113 285**	**n.r.**
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-1 146	-2 307	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	2 518	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	**121 211**	**110 978**	**n.r.**

[30] À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des APM et sont rapprochés au chapitre *2. EPRA Performance measures*.

Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)		Q1 2026	FY 2025
Résultat financier (IFRS)		-14 153	-89 752
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		-6 240	12 415
Intérêts intercalaires activés		-2 307	-7 823
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		1 247	4 304
Autres charges financières et revenus		-132	-65
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-293	-1 977
Charges financières (proportionnel)	**A**	**-21 878**	**-82 898**
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		3 554 341	3 396 389
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		62 308	73 120
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	**B**	**3 616 649**	**3 469 509**
Coût moyen d'endettement annualisé	**A/B**	**2,4%**	**2,4%**

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 2026	Q1 2025
Résultat financier	-14 153	-19 247
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-6 240	1 442
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	**-20 393**	**-17 805**

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 2026	Q1 2025
Résultat immobilier (IFRS)	119 135	108 177
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	107 164	97 407
Marge d'exploitation	**90,0%**	**90,0%**

Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		31.03.2026	31.12.2025
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 567 425	1 592 425
Dettes financières à taux fixe		1 548 506	1 586 257
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	**A**	**3 115 931**	**3 178 681**
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		3 603 995	3 504 686
Participation proportionelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		49 236	75 380
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	**B**	**3 653 230**	**3 580 067**
Hedge ratio	**A/B**	**85,3%**	**88,8%**

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)		31.03.2026 IFRS	31.03.2026 Proportionnelle[1]	31.12.2025 IFRS	31.12.2025 Proportionnelle[1]
Passifs non courants et courants		4 052 386	4 130 481	3 896 197	4 017 502
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		174	174	174	174
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		0	0	3 423	3 423
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations		160 910	166 749	135 793	154 042
- II. Passifs courants A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures		0	0	0	0
- II. Passifs courants F. Comptes de régularisation		49 620	50 917	57 286	58 647
Total endettement	**A**	**3 841 683**	**3 912 640**	**3 699 521**	**3 801 216**
Total de l'actif du bilan		9 165 274	9 243 369	8 914 399	9 035 704
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		47 872	47 872	36 309	36 309
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	**B**	**9 117 402**	**9 195 496**	**8 878 090**	**8 999 395**
Taux d'endettement	**A/B**	**42,1%**	**42,5%**	**41,7%**	**42,2%**

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)		31.03.2026 IFRS	31.12.2025 IFRS
Dettes courantes et non-courantes		3 603 995	3 504 686
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-20 064	-14 786
Dette nette financière	**A**	**3 583 931**	**3 489 900**
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		8 330 433	8 118 551
Actifs énergétiques		186 683	179 447
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		369 035	395 559
Portefeuille total	**B**	**8 886 151**	**8 693 557**
Loan-to-value	**A/B**	**40,3%**	**40,1%**

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)		31.03.2026	31.12.2025
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		3 603 995	3 504 686
- Trésorerie et equivalents de trésorerie (IFRS)		-20 064	-14 786
Net debt (IFRS)	**A**	**3 583 931**	**3 489 900**
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)[1]	**B**	**424 609**	**413 518**
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		10 114	11 449
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		6 251	6 995
+ Dividendes reçus des entreprises associées		4 976	4 976
EBITDA (IFRS)	**C**	**445 951**	**436 939**
Net debt / EBITDA	**A/C**	**8,0x**	**8,0x**

en euros (x 1 000)		31.03.2026	31.12.2025
Dettes financières courants et non courants (proportionel)		3 653 230	3 580 067
- Trésorerie et equivalents de trésorerie (proportionel)		-20 859	-15 427
Dettes financières nettes (proportionel)	**A**	**3 632 371**	**3 564 640**
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-90 722	-113 594
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 223	-1 120
Net debt (proportionel) (adjusted)	**B**	**3 540 426**	**3 449 926**
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)[1]	**C**	**424 609**	**413 518**
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		10 114	11 449
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM)[1]		10 259	10 260
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM)[1]		4 976	4 976
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionel) (TTM)[1]	**D**	**449 959**	**440 203**
Ajustement pour EBITDA normalisé[2]		22 952	17 536
EBITDA (proportionel) (adjusted)	**E**	**472 911**	**457 739**
Net debt / EBITDA (adjusted)	**B/E**	**7,5x**	**7,5x**

1 Pour le calcul de cet APM, il est supposé que le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) est un proxy de l'EBITDA. TTM (trailing 12 months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.
2 Sur une base normalisée et en incluant l'impact annualisé de la croissance organique (telle que l'indexation) et de la croissance externe (en fonction des ventes réalisées, des acquisitions et des projets).

3. Agenda financier

29 avril 2026	Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2025
30 avril 2026	Date ex-dividende 2025
4 mai 2026	Date d'enregistrement du dividende 2025
20 mai 2026	Date du paiement du dividende 2025
31 juillet 2026	Publication des résultats HY 2026
23 octobre 2026	Publication des résultats du Q3 2026
29 janvier 2027	Publication des résultats annuels 2026

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

VII. Disclaimer

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

Plus d'informations

WDP SA
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem
www.wdp.eu

Joost Uwents – CEO
Mickael Van den Hauwe – CFO
Alexander Makar – Head of IR & Capital markets
investorrelations@wdp.eu

WDP développe et investit dans l'immobilier logistique (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 9 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 350 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

WDP SA – BE-REIT (société immobilière réglementée publique sous le droit belge), Numéro d'entreprise : 0417.199.869 (RPM Bruxelles, section néerlandophone)

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

S&P Global Sustainability Yearbook Member
Corporate Sustainability Assessment 2024
©S&P Global 2025.
For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook.