



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## Informations réglementées

Mercredi 19 octobre 2022



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

## Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2022

- **Résultat EPRA par action** : 0,95 euro pour les 9M 2022, soit une augmentation de 14% en glissement annuel.
- **Positionnement solide dans un environnement macroéconomique volatil** : bilan robuste, position de liquidité forte et portefeuille immobilier diversifié avec un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation et ratio élevé de couverture de la dette à long terme).
- **Plan de croissance 2022-25** : volume d'investissement identifié de 430 millions d'euros. WDP reste concentré sur son objectif de bénéfices à long terme, à savoir un résultat EPRA par action de 1,50 euro d'ici 2025.
- **Dynamique de marché fondamentalement saine** : dans l'environnement macroéconomique et géopolitique turbulent actuel, le secteur de la logistique reste crucial pour plusieurs industries et fondamentalement sain, avec une demande soutenue dans tous les domaines.
- **Déploiement accéléré de la stratégie d'Energy-as-a-business** : mise à l'échelle des projets de durabilité rentables en réponse à l'augmentation de la demande d'investissements dans la transition énergétique.
- **Perspectives 2022** : WDP confirme la prévision d'un résultat EPRA de 1,25 euro par action pour 2022, soit une augmentation de +14 % par rapport à 2021.

## 1. Résumé

---

- **Résultat EPRA** : 175,9 millions d'euros pour les 9M 2022, soit une augmentation de 17% par rapport à 2021 (150,6 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour les 9M 2022 est de 0,95 euro, soit une augmentation de 14% par rapport à 0,83 euro en 2021. Cette situation est principalement due aux nouveaux projets pré-loués et à la croissance organique par le biais de l'indexation des contrats de bail, ainsi qu'aux nouvelles acquisitions et à quelques revenus ponctuels.
- **Taux d'occupation et marché immobilier direct** : avec 99,0 % le 30 septembre 2022 (98,5 % au 31 décembre 2021), le portefeuille est presque entièrement loué. Cette situation repose sur une dynamique de marché saine et soutenue, dans laquelle la demande persiste dans tous les secteurs (en amont et en aval de la chaîne d'approvisionnement). Ceci intensifie la pression sur les loyers du marché.
- **Portefeuille** : réévaluation de +279,2 millions d'euros (Q3 2022 : +12,1 millions d'euros), soit +4,2% 64 % en cumul annuel) et de plus-values latentes sur les projets.
- **Bilan** : le loan-to-value au 30 septembre 2022 s'établit à 39,2 % et la net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 8,5x, tous deux étant stables en glissement trimestriel. WDP dispose d'un solide coussin de liquidité de 24 mois avec environ 1 milliard d'euros en lignes de crédit non utilisées et confirmées. (pour financer le pipeline de projets et les échéances de crédit). De plus, 86 % des dettes sont couvertes contre la hausse des taux d'intérêt et ce sur le long terme (7 ans en moyenne).
- **Plan de croissance 2022-25** : pour les neuf premiers mois de 2022, un volume d'investissement d'environ 430 millions d'euros a pu être identifié (Q3 2022 : 170 millions d'euros), constitué tant de nouveaux projets et terrains que d'achats de bâtiments existants et d'investissements dans la transition énergétique en plus de la participation stratégique de 10 % dans Catena.

WDP reste concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme dans son plan de croissance, à savoir un résultat EPRA par action de 1,50 euro d'ici 2025, tout en mettant fortement l'accent sur la rentabilité (comme, par exemple, la stratégie d'Energy as a Business, un bilan robuste et une position de liquidité solide). Ceci dans le contexte de l'évolution continue (et accélérée) de facteurs externes tels que la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques et l'augmentation du coût du capital.

- **WDP Energy** : la crise énergétique actuelle et l'accent mis sur la rentabilité entraînent une mise à l'échelle des investissements dans la durabilité : l'installation d'un hub de mobilité verte (Green Mobility Hub) et l'extension de la capacité de production d'énergie solaire d'environ 55 MWp ont été lancés au cours du troisième trimestre de 2022 – un investissement d'environ 40 millions d'euros.
- **Reconnaissance de la stratégie ESG** : score de 75/100 dans l'évaluation S&P Global Corporate Sustainability Assessment de 2022 (+12 points par rapport à l'année précédente). (Date du score : le 23 septembre 2022)
- **Perspectives 2022** : pour 2022, WDP confirme la prévision d'un résultat EPRA de 1,25 euro par action (soit une augmentation de +14 % par rapport à 1,10 euro par action en 2021). Sur la base de

ces perspectives, on présuppose un dividende par action pour 2022 (payable en 2023) de 1,00 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable. Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte d'un environnement macroéconomique volatil et d'un climat de taux d'intérêt en hausse.



## 2. Activités opérationnelles pour Q3 2022



### PROJETS

#### TAUX D'OCCUPATION

**99,0%**



14 % DES CONTRATS  
DE BAIL ARRIVANT À  
ÉCHÉANCE EN 2022

- 90 % prolongés
- Confirmation de confiance

#### FINALISÉS

##### SUPERFICIE

**309 000 m<sup>2</sup>**

##### INVESTISSEMENTS

**243 millions d'euros**

##### RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL

**6,8 %**

**6,1 %** en Europe occidentale  
**8,2 %** en Roumanie

##### DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL

**10 ans**

#### EN EXÉCUTION

**771 000 m<sup>2</sup>**

**535 millions d'euros**

**6,0 %**

**5,8 %** en Europe occidentale  
**7,3 %** en Roumanie

**13 ans**

#### POTENTIEL

**~1 500 000 m<sup>2</sup>**

#### ACQUISITIONS

**153 millions d'euros**





## 2.1. Acquisitions et désinvestissements

### Achats

Dans le courant de 2022, un certain nombre d'acquisitions ont pu être identifiées avec un volume d'investissement total d'environ 153 millions d'euros<sup>1</sup>. Tous ces achats ont été réalisés à des prix conformes à la valeur réelle telle que déterminée dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 4,8 %.<sup>2</sup>

### Achats identifiés au cours du troisième trimestre de 2022<sup>3</sup>

#### Belgique

Acquisition de sept sites logistiques de SEDIMMO SA (composante de SEDILOG SA) dans la zone industrielle Tournai West à Tournai, couvrant une superficie louable totale d'environ 100 000 m<sup>2</sup> et représentant un investissement global d'environ 120 millions d'euros. Les bâtiments continueront d'être loués à SEDIS Logistics (par ailleurs composante de SEDILOG SA) pendant douze ans.<sup>4</sup>

#### Roumanie

WDP ajoute à sa réserve foncière stratégique un total d'environ 75 000 m<sup>2</sup> sur quatre sites en Roumanie. Trois de ces acquisitions - notamment à Cluj (Apahida) et sur deux sites à Timisoara - impliquent une expansion des sites en propriété. Ces acquisitions représentent un montant d'investissement total d'environ 15 millions d'euros.

### Aperçu de toutes les acquisitions réalisées au cours de 2022

Site		Locataire	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Blandain	Sedis Logistics	100 000	120
<b>BE</b>			<b>100 000</b>	<b>120</b>
NL	Den Bosch	Fat Boy	5 623	6
<b>NL</b>			<b>5 623</b>	<b>6</b>
RO	Arad	Various	42 125	11
RO	Târgu Lapus	Taparo	13 158	5
RO	Baia Mare	Techtex	18 883	11
<b>RO</b>			<b>74 166</b>	<b>27</b>
<b>Total</b>			<b>179 789</b>	<b>153</b>

<sup>1</sup> Le paiement de 53 millions d'euros est planifié dans le courant du quatrième trimestre 2022, à savoir la deuxième partie du sale & leaseback avec Sedimmo SA par apport en nature.

<sup>2</sup> Hors réserve foncière.

<sup>3</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 29 % pour WDPort of Ghent Big Box et 55 % pour le Luxembourg).

<sup>4</sup> Voir 5. *Gestion des ressources financières* pour plus d'informations sur cette transaction.





## Ventes

En Roumanie, un site plus petit et non stratégique a été vendu au-dessus de sa valeur comptable.



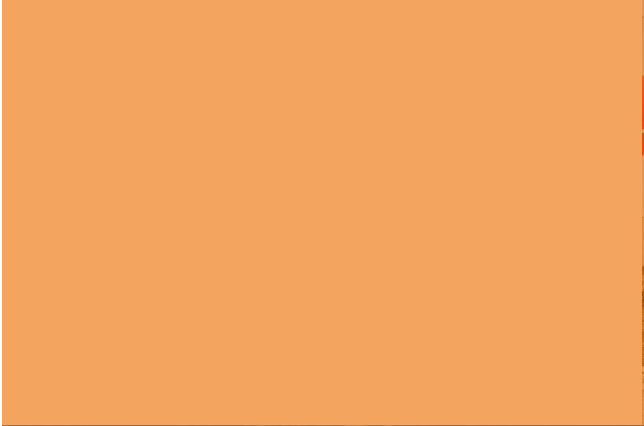
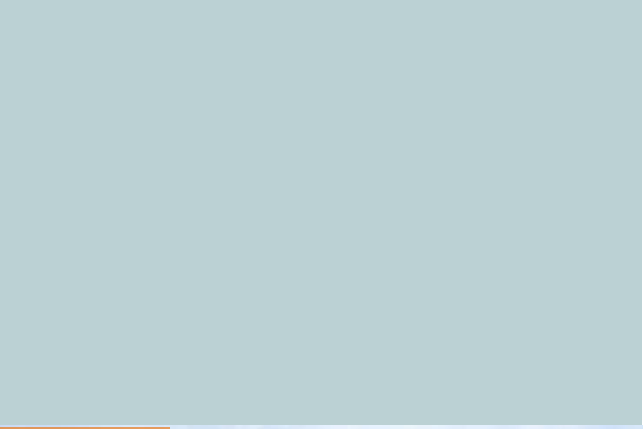
## 2.2. Projets finalisés au cours de 2022

WDP a pu réceptionner au cours de 2022 les projets pré-loués suivants, pour une superficie louable totale de 309 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,8 %<sup>5</sup>, pour un investissement d'environ 243 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 10,3 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
<b>2019-23</b>					
BE	Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8 000	4
BE	Heppignies	Trafic	1Q22	2 000	5
<b>BE</b>				<b>10 000</b>	<b>9</b>
<b>2019-23</b>					
DE	Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46 000	13
<b>DE</b>				<b>46 000</b>	<b>13</b>
<b>2019-23</b>					
NL	Bleiswijk	Fully let	3Q22	17 200	13
NL	Breda	Helmer	1Q22	13 000	10
NL	Breda	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1 500	3
NL	Breda, The Bay	Fully let	3Q22	47 860	48
NL	Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	3Q22	71 000	68
<b>NL</b>				<b>150 560</b>	<b>141</b>
<b>2019-23</b>					
RO	Buzau	Metro	2Q22	3 750	6
RO	Deva - Calan	Auchan	2Q22	25 000	19
RO	Roman	Profi	2Q22	12 000	14
RO	Timisoara	Profi	3Q22	57 000	38
<b>2022-25</b>					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Alcar	3Q22	4 780	4
<b>RO</b>				<b>102 530</b>	<b>81</b>
<b>Total</b>				<b>309 090</b>	<b>243</b>

<sup>5</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et 8,2 % en Roumanie.





### 2.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 535 millions d'euros et d'une superficie louable de près de 771 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,0 %.<sup>6</sup> Ce pipeline de développement est pré-loué à 90 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 12,6 ans.



<sup>6</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 7,3 % en Roumanie.

### 2.3.1 Aperçu de tous les projets en cours d'exécution<sup>7</sup>

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
<b>2019-23</b>					
BE	Antwerp Region	Fully let	2Q24	4 152	11
BE	Bornem	Fully let	3Q24	19 200	27
BE	Courcelles, rue de Liège 25	DHL	2Q23	2 885	6
BE	Gent	Sligro	2Q23	21 127	15
BE	WDPort of Ghent	X2O Badkamers / Exterioo	1Q23	150 000	23
<b>2022-25</b>					
BE	Genk, Bosdel	Fully let	1Q25	30 000	29
BE	Gent	Uselect	2Q23	11 590	9
BE	Liège - Triligiport	Logistics service provider	2Q23	34 457	21
<b>BE</b>				<b>273 411</b>	<b>141</b>
<b>2019-23</b>					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Multi-tenant	4Q22	25 000	13
LU	Contern	DB Schenker + in commercialisation	2Q23	15 000	10
<b>LU</b>				<b>40 000</b>	<b>23</b>
<b>2019-23</b>					
NL	Amsterdam, Hornweg	Dynalogic	4Q22	13 700	11
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Fully let	2Q23	26 700	24
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31 000	22
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat /	In commercialisation	3Q23	29 500	29
NL	Oss, Keltenweg	Movianto	4Q22	13 500	12
NL	Zoetermeer	Leen Menken Foodservice Logistics	4Q22	6 000	9
NL	Zuid-Limburg	Fully let	3Q23	31 000	24
NL	Zwolle	wehkamp	3Q23	33 000	26
NL	Zwolle	E-commerce project	4Q23	21 000	25
<b>2022-25</b>					
NL	Breda	In commercialisation	2Q24	25 768	20
NL	Hasselt	Scania	4Q22	7 000	6
NL	Veghel	Alliance Health Care	3Q23	16 000	19
NL	Zwolle	Fully let	3Q24	18 000	25
<b>NL</b>				<b>355 168</b>	<b>305</b>
<b>2019-23</b>					
RO	Slatina	Pirelli	1Q23	25 000	15
<b>2022-25</b>					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Fully let	1Q23	12 864	9
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	E-Pantofi (Ext Phase 1 + 2)	1Q23	34 402	21
RO	Roman	In commercialisation	4Q22	5 725	6
RO	Târgu Lapus	Taparo	3Q23	14 656	8
RO	Timisoara	Bulung	3Q23	9 773	7
<b>RO</b>				<b>102 420</b>	<b>66</b>
<b>Tota</b>				<b>770 999</b>	<b>535</b>

dont au 30 septembre 2022  
335 millions d'euros  
doivent encore être investis

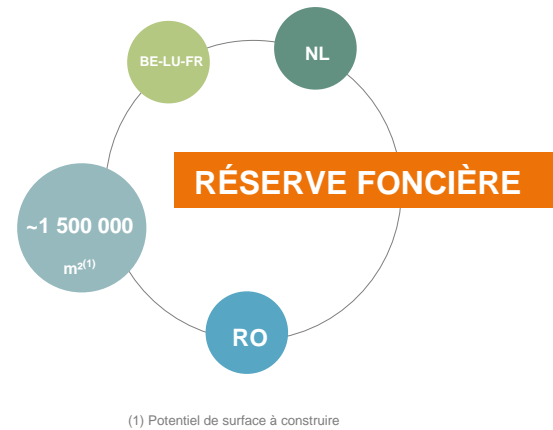
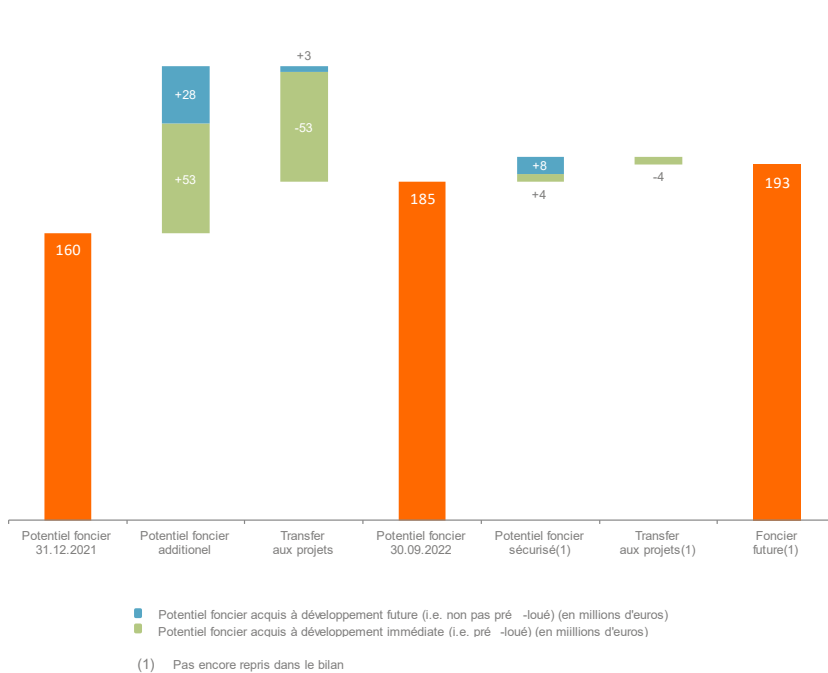
<sup>7</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 29 % pour WDPort of Ghent Big Box - X<sup>2</sup>O Salles de bains / Exterioo). La superficie louable des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.





## 2.4. Autres potentiels

### Potentiel foncier complété en permanence



## 2.5. Consolidation complète de WDP Deutschland

Comme annoncé précédemment, WVI GmbH (l'ancienne joint venture 50/50 de WDP avec VIB Vermögen AG en vue d'une expansion commune des deux sociétés en Rhénanie du Nord-Westphalie, à Brême et à Hambourg) est une filiale à part entière de WDP<sup>8</sup> qui a été entièrement consolidée depuis le 1er juillet 2022 (WDP Deutschland GmbH). L'acquisition des actions de VIB Vermögen AG par WDP<sup>8</sup> s'est faite aux conditions normales du marché et selon les termes et conditions stipulés dans l'accord de joint venture.

Cette acquisition d'actions reflète l'ambition de WDP de poursuivre ses investissements et activités opérationnelles en Allemagne, comme le confirment les objectifs énoncés au plan de croissance 2022-25.

<sup>8</sup> Par l'intermédiaire de sa filiale à 100 %, WDP Invest SA.

## 3. Création de valeur et ESG

### 3.1. Climate Action Plan

 [Télécharger le plan complet](#)

Le WDP Climate Action Plan définit la voie ambitieuse que WDP suivra pour parvenir au net zéro dans l'ensemble de sa chaîne de valeur (scopes 1, 2 et 3) d'ici 2050, en tenant compte d'un scénario de 1,5 °C et des objectifs ambitieux du Green Deal de l'UE. Ce plan offre un cadre clair traitant à la fois des risques climatiques et des opportunités commerciales.

Nous visons un impact maximal en collaboration avec toutes nos parties prenantes. Nos objectifs ne se limitent donc pas à nos propres activités commerciales. Nous voulons en effet que notre portefeuille immobilier – le produit de base de WDP – devienne sans carbone tout au long de son cycle et donc tout au long de notre chaîne de valeur (du développement à la fin du cycle de vie du bâtiment, en passant par sa phase d'exploitation), et ce, en étroite collaboration avec nos fournisseurs et nos clients.

**M.A.D.E. for future**, l'objectif de ce plan d'action climatique, est clairement lié aux activités principales de WDP, à savoir **l'Utilisation de Matériaux, l'Adaptation, la Décarbonation et l'Électrification**, et constitue la base du déploiement de trois pistes, chacune ayant des objectifs clairs, ambitieux et transparents : **WDP Energy** en ce qui concerne l'efficacité énergétique et la production d'énergie renouvelable, **WDP Decarb+** en ce qui concerne la réduction du CO<sub>2</sub> et **WDP Green** en ce qui concerne le financement vert et les entrepôts certifiés verts.

Les objectifs net zéro du WDP Climate Action Plan ont été fixés conformément à ces Science Based Targets et ont été validés et approuvés en tant que tels par la SBTi.<sup>9</sup>



**M.A.D.E.**

**FOR**

**FUTURE**



### 3.2. Lancement de WDP Energy

Le Green Deal européen prévoit la décarbonation des transports et le passage à l'e-mobilité, en vue d'aboutir à une chaîne d'approvisionnement totalement durable. De plus, au vu des tensions géopolitiques actuelles et de la crise énergétique qui en résulte, la transition énergétique a bénéficié d'un grand coup d'accélérateur. La stratégie d'Energy as a business de WDP (et singulièrement la piste WDP Energy au sein du Climate Action Plan de WDP) vise à répondre à l'évolution accélérée des besoins des clients en matière d'énergie, pour rendre ses sites plus autosuffisants et les décarboner grâce à une production énergétique verte accrue et aux progrès de la technologie dans ce domaine. L'installation d'un hub de mobilité verte sur l'un de ses sites existants, ainsi que la poursuite de l'extension de son parc photovoltaïque représentent ensemble un investissement de plus de 40 millions d'euros.

<sup>9</sup> La procédure de validation par la SBTi considère WDP comme une « petite ou moyenne entreprise », ce qui signifie que les objectifs de scopes 1 et 2 ont été pris en compte. Le WDP Climate Action Plan est basé sur un objectif net zéro de scopes 1, 2 et 3.

### 3.2.1 Un site existant à Zellik devient un hub de mobilité verte<sup>10</sup>

Le site de Zellik loué par VPD est transformé en un hub de mobilité verte. Le prestataire de services logistiques VPD y assure en effet les activités du dernier kilomètre pour de très nombreux détaillants non alimentaires souhaitant des services neutres en CO<sub>2</sub> dans leur chaîne d'approvisionnement. Ce hub de mobilité verte va donc pouvoir à la production d'énergie et à l'infrastructure nécessaires à la décarbonation du transport et des opérations sur site par le client et soutiendra également la communauté au sens large.



### 3.2.2 L'équipe Energy & Sustainability met en place une nouvelle ligne d'activité

La stratégie d'Energy as a business est menée par une équipe enthousiaste de WDP Energy & Sustainability, sous la direction d'Elke Van Den Broucke, Head of Energy & Sustainability chez WDP depuis début 2022. Cette équipe rassemble expertise, innovation et ressources et sera encore renforcée au cours de l'année 2022 par l'arrivée de business developers créatifs, de gestionnaires de projets expérimentés et d'ingénieurs en durabilité qui, ensemble, fourniront la puissance d'exécution cruciale et l'approche innovante requises par l'ambitieux plan climat de WDP.

### 3.2.3 55 MWp de capacité solaire supplémentaire

WDP ambitionne d'atteindre une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 250 MWp à l'horizon 2025. Les préparatifs et l'installation de quelque 55 MWp ont déjà pu commencer en 2022, ce qui doit porter la production d'énergie verte à une capacité totale de quelque 150 MWp dans le courant de l'année 2023, soit une augmentation de 60 % par rapport au début de l'année. Près de la moitié de la capacité de production d'énergie photovoltaïque actuellement prévue sera générée sur un seul site, à savoir sur le toit du parc logistique multimodal en cours de construction WDPort of Ghent, près du North Sea Port, au port de Gand. Ce site sera équipé d'un recouvrement de toiture en panneaux solaires d'une superficie de non moins de 150 000 m<sup>2</sup>.



### 3.3. WDP augmente son score dans l'évaluation S&P Global Corporate Sustainability Assessment

WDP a obtenu un score de 75/100 dans l'évaluation S&P Global Corporate Sustainability Assessment de 2022, soit +12 points par rapport à l'année précédente. (Date du score : le 23 septembre 2022)

<sup>10</sup> Voir [le communiqué de presse](#) du 29 septembre 2022.



WDP fait partie de l'indice DJSI Europe depuis décembre 2021. L'admission à cet indice est basée sur le score dans l'évaluation S&P Global Corporate Sustainability Assessment. La révision annuelle des indices DJSI est prévue pour le 9 décembre 2022.





## 4. Résultats financiers

---

**175,9** <sup>+17%</sup> millions d'euros  
Résultat EPRA

**6,9** milliards d'euros  
Valeur réelle du portefeuille  
immobilier

**91,5** %  
Marge  
opérationnelle

**0,95** <sup>+14%</sup> euros  
Résultat EPRA  
par action

**99,0** %  
Taux d'occupation

**3,5** %  
Croissance des loyers sur une  
base comparable

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

**22,0** euros  
EPRA NTA par action

## 4.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

### Chiffres clés consolidés

	30.09.2022	31.12.2021
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 887,2	6 054,3
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	5,2	5,2
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	4,7	4,7
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>2</sup> (en ans)	5,4	5,8
Taux d'occupation <sup>3</sup> (en %)	99,0	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	3,5	1,4
Marge opérationnelle <sup>4</sup> (en %)♦	91,5	91,3
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %)♦	39,2	36,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	40,8	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	8,5	7,9
Interest Coverage Ratio <sup>5</sup> (en x)	5,9	5,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	2,0
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,4	4,5
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,1	4,6
Hedge ratio (en %)♦	85,6	82,9
Terme moyen restant des couvertures <sup>6</sup> (en ans)	6,9	6,3
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	236,2	207,6
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	216,2	189,6
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-32,5	-30,0
Résultat EPRA♦	175,9	150,6
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	218,9	525,7
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	198,7	39,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-4,9	-0,8
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	588,7	715,1
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA♦	0,95	0,83
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	1,18	2,89
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	1,07	0,22
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,03	0,00
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	3,16	3,93
IFRS NAV <sup>7</sup>	22,2	17,4
EPRA NTA♦	22,0	18,3
EPRA NRV♦	23,8	19,8
EPRA NDV♦	23,1	17,4

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

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

2 Y compris les panneaux solaires, qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.

3 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.

4. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2022 et les trois premiers trimestres de 2021.

5 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.

6 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.

7 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.



## Indicateurs clés de performance EPRA

	30.09.2022	31.12.2021
EPRA NTA (en euros par action)	22,0	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	23,8	21,7
EPRA NDV (en euros par action)	23,1	19,0
EPRA Net Initial Yield (en %)	4,7	4,7
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	4,7	4,7
Taux de vacance EPRA (en %)	1,0	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,2	10,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	9,9	10,2

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

### 4.2. Commentaires sur le compte de résultat du 30 septembre 2022 (schéma analytique)

#### 4.2.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 236,2 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2022, soit une augmentation de 13,8% par rapport à l'année précédente (207,6 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2021-22, principalement due aux nouveaux projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de 3,5 %, hausse à attribuer à l'indexation des contrats de bail. WDP prévoit que cette augmentation like-for-like des loyers (répartie en 2,0 % au T1, 4,0 % au T2 et 4,5 % au T3) va s'accélérer encore au cours de l'année dans la mesure où l'indexation des contrats de bail se poursuivra.

Le résultat immobilier comprend également 18,3 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 15,1 millions d'euros l'année précédente, en raison d'une hausse de revenus due à une puissance installée plus élevée, ainsi que, sur le plan organique, de revenus un peu plus élevés à la suite de l'augmentation des prix de l'électricité.

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent quelques produits non récurrents pour un montant d'environ 5 millions d'euros.

## Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Allemagne <sup>1</sup>	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>	Allemagne <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	67 132	98 114	5 297	45 420	849	216 813	2 455	462
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	134	244	-227	-549	0	-398	-5	0
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>67 266</b>	<b>98 358</b>	<b>5 070</b>	<b>44 872</b>	<b>849</b>	<b>216 415</b>	<b>2 450</b>	<b>462</b>

1 La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %). WDP Deutschland est consolidée par intégration globale depuis le premier juillet 2022, pour le premier semestre la méthode de mise en équivalence a été appliquée.  
2 La rubrique Charges relatives à la location consiste des Réductions de valeur sur créances et Loyer à payer sur locaux loués.

### 4.2.2 Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à 216,2 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2022, soit une augmentation de 14,0% par rapport à la même période l'année précédente (189,6 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 20,0 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2022, ce qui représente une augmentation en glissement annuel conforme à la croissance du portefeuille. La marge d'exploitation reste élevée à 91,5 %.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -32,5 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2022, soit une amélioration de 8,2% par rapport à l'année précédente (-30,0 millions d'euros), en raison des encours des dettes financières en moyenne plus élevés ainsi qu'en raison du renforcement sensible de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit supplémentaires). Cette augmentation a été partiellement compensée par l'effet d'une nouvelle baisse du coût moyen des dettes. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -2,2 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, sont comptabilisés dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 750,4 millions d'euros au 30 septembre 2022 contre 2 193,7 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 1,9 % pour les neuf premiers mois de 2022, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la même période en 2021 (2,1 %).

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

Le résultat de 6,5 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2022 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena qui est comptabilisée dans les comptes IFRS à partir du T2 2022 selon la méthode de la mise en équivalence.

### 4.2.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour les neuf premiers mois de 2022 s'élève à 175,9 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 16,8% par rapport au résultat de 150,6 millions d'euros en

2021. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 14,2% à 0,95 euro, en ce compris l'augmentation de 2,2% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due aux nouveaux projets pré-loués et à la croissance organique par le biais de l'indexation des contrats de bail, ainsi qu'aux nouvelles acquisitions et à quelques revenus ponctuels.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2022 atteint +218,9 millions d'euros, soit +1,18 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +525,7 millions d'euros, soit +2,89 euros par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+90,4 millions d'euros), Pays-Bas (+73,7 millions d'euros), France (+9,2 millions d'euros), Roumanie (+29,9 millions d'euros), Allemagne (+7,6 millions d'euros), Luxembourg (+4,7 millions d'euros) et Suède (+3,4 millions d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 279,2 millions d'euros, soit une augmentation de +4,2% en cumul annuel. Cette réévaluation est motivée principalement, d'une part, par l'augmentation de +6 % des loyers estimés sur le marché et, d'autre part, par l'impact des plus-values latentes sur les projets.

#### 4.2.7 Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe<sup>11</sup> s'élèvent à 198,7 millions d'euros, soit 1,07 euro par action pour les neuf premiers mois de 2022 (par rapport à 39,5 millions d'euros, soit 0,22 euro par action en 2021). Cet impact positif est dû à la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 30 septembre 2022 à la suite de la forte croissance des taux d'intérêt à long terme au cours de l'exercice 2022.

La variation de la juste valeur n'a aucun impact sur la trésorerie et est un élément non réalisé. Par conséquent, il est retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -4,9 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non

<sup>11</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) – sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.

réalisé, il est retiré du résultat d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

#### 4.2.9 Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) — part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2022 de 588,7 millions d'euros (par rapport à 715,1 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 588,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 175,9 millions d'euros est principalement due à l'augmentation de valeur du portefeuille et à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude actuelle concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.<sup>12</sup>

Cela a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre et sur le résultat sur le portefeuille au cours des neuf premiers mois 2022 de -44,3 millions d'euros via l'imposition d'un impôt latent sur l'immobilier. WDP incorpore ces provisions à ses comptes par prudence. Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour appliquer le régime FBI et que WDP estime qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société continuera à déposer ses déclarations fiscales en tant que FBI.

Suite à l'annonce, le 20 septembre 2022, du budget néerlandais pour 2023, WDP a pris note de la déclaration d'intention par le biais d'un amendement législatif d'exclure les biens immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2024. WDP regrette cette orientation vu le rapport précédent plutôt favorable de l'institut de recherche néerlandais indépendant SEO commandé par le ministère néerlandais des Finances et vu la contribution sociale et économique que peuvent apporter les FPI cotées en bourse.

Toutefois, cette annonce n'a pas d'effet direct sur WDP, car la société s'est, par précaution, basée sur un scénario non-FBI dans la préparation de ses comptes et donc du plan de croissance 2022-25. Toutefois, pour la période antérieure au 1er janvier 2024 (plus précisément 2021-22-23), aucune position n'a encore été prise par les autorités compétentes des Pays-Bas. Néanmoins, WDP reste convaincu que l'entreprise continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel et que les faits et les circonstances resteront inchangés avant le 1er janvier 2024 (si le gouvernement néerlandais persévère dans l'abolition du FBI pour les biens immobiliers).

<sup>12</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

### 4.3. Commentaires sur le bilan au 30 septembre 2022

#### 4.3.1 Portefeuille immobilier<sup>13</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>14</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, au 30 septembre 2022 à 6 704,1 millions d'euros contre 5 894,5 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>15</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 6 887,2 millions d'euros contre 6 054,3 millions d'euros fin 2021.

Cette valeur de 6 887,2 millions d'euros inclut 6 250,5 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).<sup>16</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 268,8 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Genk, Breda et Schiphol, ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 184,8 millions d'euros. Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2022 à une juste valeur de 183,0 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,2%<sup>17</sup>. Le rendement locatif brut après déduction des loyers estimés sur le marché pour les parties non louées s'élève à 5,1%.

#### Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	92	112	7	4	64	2	281
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 212 754	2 562 395	192 675	99 991	1 446 564	60 068	6 574 447
Terrains (en m <sup>2</sup> )	4 385 964	4 899 220	467 237	169 958	6 493 396	105 775	16 521 550
Juste valeur (en millions d'euros)	2 150	3 128	185	83	1 073	85	6 704
% de la juste valeur totale	32%	47%	3%	1%	16%	1%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	4,3%	3,8%	5,0%	8,4%	4,1%	11,0%	4,2%
Vacance (EPRA) <sup>12</sup>	1,9%	0,4%	1,7%	0,1%	1,3%	0,0%	1,0%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,5	5,3	3,0	7,5	6,0	6,5	5,2
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	4,8%	4,9%	4,3%	5,1%	7,3%	4,0%	5,2%
Effet de vacance	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	4,4%	4,3%	3,9%	4,4%	7,0%	3,6%	4,7%

1 Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

2 Panneaux solaires non compris.

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

<sup>13</sup> Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDPort of Ghent Big Box (29 %) et au Luxembourg (55 %) qui est indiquée.

<sup>14</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

<sup>15</sup> Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la réévaluation.

<sup>16</sup> Y compris un droit d'utilisation de 65 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

<sup>17</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement la taxe de transfert).





#### 4.3.2 NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 22,0 euros au 30 septembre 2022. Soit une hausse de 1,9 euros (+7,5 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2021 sous l'effet du bénéfice généré EPRA (+ 0,95 euro), du renforcement des capitaux propres suite à quelques apports en nature, de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires inclus) (+1,57 euro) et autre (+0,08 euro) et du dividende versé (-0,88 euro). L'IFRS NAV par action<sup>18</sup> s'élève à 22,2 euros au 30 septembre 2022 contre 19,0 euros à la date du 31 décembre 2021.

---

<sup>18</sup> L'IFRS NAV est chiffrée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la législation SIR.

## 5. Gestion des ressources financières

### LOAN-TO-VALUE

**39,2%**



### 100% BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- Refinancement à 100 % couvert jusque au moins vers fin-2024
- 100 % CAPEX 2022-24 couvert et confirmé
- 100 % de papier commercial couvert

### TAUX D'ENDETTEMENT

**8,5x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**5,9x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITÉ

**~ 1 milliard d'euros**  
Facilités de crédit non  
utilisées

**1,9 %**  
Coût des dettes

### DURÉE DE L'ENCOURS DE DETTES

**5,4 ans**

**86 %**

**6,9 ans**

Durée des dettes

Hedge  
ratio

Durée des  
couvertures

### GREEN FINANCING

**1,4** milliard d'euros

**51 %** Financement existante



## 5.1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 2 750,4 millions d'euros au 30 septembre 2022, contre 2 193,7 millions d'euros à la fin décembre 2021. Les dettes financières à court terme de 362,0 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (199,0 millions d'euros), les straight loans à court terme (20,7 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (142,3 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 6 106,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 7 395,4 millions d'euros au 30 septembre 2022. Le ratio d'endettement (proportionnel) a légèrement augmenté pour s'établir à 40,8 % au 30 septembre 2022 par rapport à 38,1 % au 31 décembre 2021, sur la base de la croissance du portefeuille. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille<sup>19</sup>, atteint 39,2 % au 30 septembre 2022 par rapport à 36,7 % au 31 décembre 2021.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 septembre 2022 est de 5,4 ans<sup>20</sup> et la durée moyenne pondérée de la totalité des crédits utilisés et non utilisés est de 5,1 ans. Fin 2021, ces durées étaient respectivement de 4,5 et 4,6 ans.

Le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à environ 1 milliard d'euros<sup>21</sup>. Cela permet à WDP de respecter ses obligations jusqu'à fin 2024 au moins, à savoir les projets en cours d'exécution (dont 335 millions d'euros devaient encore être investis au 30 septembre 2022), les projets énergétiques nouvellement annoncés pour 40 millions d'euros et les échéances des dettes à long terme (environ 400 millions d'euros). Cela exclut les flux de trésorerie prévus par le biais des bénéfices non distribués et des dividendes optionnels et le refinancement des prêts.

Le coût moyen de l'endettement s'élève à 1,9 % pour les neuf premiers mois de 2022. Le ratio de couverture des intérêts<sup>22</sup> est égal à 5,9x pour la même période, contre 5,6x pour la totalité de l'exercice 2021. Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 86 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,9 ans et se stabilisera à environ 80 % jusqu'en 2026.

## 5.2. Stratégie de financement au cours du troisième trimestre de 2022

- Augmentation de capital par voie d'apport en nature pour 120 millions d'euros<sup>23</sup>

WDP acquiert sept sites logistiques de SEDIMMO NV/SA à Tournai, représentant un investissement global d'environ 120 millions d'euros. Cette acquisition est réalisée par un apport en nature par phases des sites dans WDP. Le 14 septembre 2022, la première partie de cette transaction a été finalisée par un apport en nature moyennant le paiement de 2 398 747 nouvelles actions WDP. Cette première phase a donné lieu à un renforcement des capitaux propres de 67,5 millions d'euros. La seconde

<sup>19</sup> Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint ventures inclus.

<sup>20</sup> Y compris les dettes à court terme qui sont essentiellement composées du programme de papier commercial, entièrement couvert par des facilités de back-up.

<sup>21</sup> À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de papier commercial qui sont déjà déduites de ce montant.

<sup>22</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins les intérêts et dividendes perçus moins les redevances de location-financement et similaires.

<sup>23</sup> Voir [le communiqué de presse](#) du 14 septembre 2022 et 2.1 *Activités opérationnelles pour le troisième trimestre 2022 - Acquisitions et désinvestissements* dans ce communiqué de presse.

partie (et partie finale) de cette transaction devrait être réalisée avant la fin de 2022, sous réserve des conditions suspensives usuelles.

- Nouveau financement

Dans le courant du troisième trimestre de 2022, WDP a également pu conclure un financement additionnel d'un peu plus de 200 millions d'euros.

## 6. Perspectives

### 6.1. Perspectives 2022

Pour 2022, WDP confirme la prévision d'un résultat EPRA de 1,25 euro par action, soit une augmentation de +14 % en glissement annuel, par rapport au 1,10 euro par action en 2021. Cette situation est principalement due aux nouveaux projets pré-loués et à la croissance organique par le biais de l'indexation des contrats de bail, ainsi qu'aux nouvelles acquisitions et à quelques revenus ponctuels. Sur la base de ces perspectives, on présuppose une dividende pour 2022 (payable en 2023) de 1,00 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable et d'un ratio de distribution faible de 80 %.

#### *Hypothèses sous-jacentes*

- Une incidence importante par la croissance du portefeuille en 2021-22, principalement due aux nouveaux projets pré-loués.
- Un taux d'occupation minimal de 98 % en moyenne et un comportement de paiement stable des clients, où la perception des loyers suit un schéma régulier et cohérent.
- Une provision fiscale si WDP ne pouvait conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, qui résulte de la prudence, compte tenu de l'incertitude actuelle importante créée par le retrait du ruling fiscal depuis le 1er janvier 2021 par le fisc néerlandais.<sup>24</sup>
- Un loan-to-value qui - sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille - diminue de près de 2 % pour atteindre 37-38 % (sur la base des bénéfices générés, de l'apport en nature prévu et de la vente attendue d'un instrument de pré-couverture). Le coût moyen de l'endettement s'élève à environ 2 %.

### 6.2. Plan de croissance 2022-25

WDP a annoncé au début de l'année 2022 un plan de croissance stratégique 2022-25 dans lequel la croissance visée sera soutenue par la demande structurelle d'espaces logistiques, la croissance interne et la création de valeur au sein du portefeuille existant et la mise à l'échelle de sa stratégie d'Energy as a business.<sup>25</sup>

Ce plan quadriennal vise une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de +8 % pour atteindre 1,50 euro en 2025. Le dividende par action devrait évoluer en phase avec la tendance pour atteindre 1,20 euro en 2025.

WDP est consciente qu'un certain nombre de facteurs externes s'accroissent, notamment la volatilité des marchés, l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, l'augmentation du coût du capital et la modification du cycle de crédit, ainsi que l'aggravation des tensions géopolitiques. Dans ce contexte, il est important de mettre fortement l'accent sur la rentabilité (comme, par exemple, la stratégie d'Energy as a Business), un bilan robuste et une position de liquidité solide. WDP reste

**GROWTH**

**FOR**

**FUTURE**

<sup>24</sup> Pour plus d'informations à ce sujet, voir la section 4.2.8 *Résultat net (IFRS) - part du Groupe*.

<sup>25</sup> Pour une description complète du plan de croissance 2022-25 et de ses moteurs, voir le [communiqué de presse](#) du 28 janvier 2022.

concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme dans son plan de croissance et reste alerte et vigilante pour l'atteindre.

Ce faisant, WDP peut compter sur un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation de ses contrats de bail, combinées à la hausse des loyers du marché. Ainsi, WDP prévoit de répercuter 6,5 % de l'inflation moyenne prévue de 8 % en 2022 (dont environ 4 % sont déjà visibles dans le compte de résultat de 2022). En outre, le coût de la dette est couvert à 86 % (avec une échéance limitée aux cinq prochaines années et pour une durée moyenne de 7 ans) contre une hausse des taux d'intérêt.

En outre, le secteur de l'immobilier logistique reste dynamique et fondamentalement sain étant donné le rôle crucial de la logistique dans l'économie pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne d'approvisionnement). La pression à la hausse sur les loyers du marché est soutenue par une disponibilité limitée (vacance du marché <5% dans toutes les régions où WDP opère) et la rareté des terrains.

Concernant l'augmentation des prix de la construction et l'allongement des délais de livraison des projets neufs, WDP prévoit maintenant une stabilisation de haut niveau pour ces deux situations. Pour les nouveaux projets, WDP les répercute par des loyers plus élevés.

Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte d'un environnement macroéconomique volatil et d'un climat de taux d'intérêt en hausse.



## 7. Agenda financier

---

27 janvier 2023	Publication des résultats annuels 2022
19 avril 2023	Publication des résultats du T1 2023
26 avril 2023	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2022
27 avril 2023	Date ex-dividende 2022
28 avril 2023	Date d'enregistrement du dividende 2022
17 mai 2023	Date de paiement du dividende 2022
28 juillet 2023	Publication des résultats semestriels 2023
18 octobre 2023	Publication des résultats du T3 2023

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



## 8. Aperçu financier - Chiffres clés 30 septembre 2022 - Présentation analytique (résultats et bilan)

### Compte de résultat

(en euros x 1 000)	9M 2022	9M 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Revenus locatifs moins les coûts liés à la location</b>	216 415	188 595	27 820	14,8%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	435	-435	n.r.
Produits de l'énergie solaire	18 323	15 150	3 173	20,9%
Autres produits/charges opérationnels	1 449	3 416	-1 967	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>236 188</b>	<b>207 597</b>	<b>28 591</b>	<b>13,8%</b>
Charges immobilières	-8 628	-6 672	-1 955	29,3%
Frais généraux de la société	-11 393	-11 292	-101	0,9%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>216 167</b>	<b>189 632</b>	<b>26 535</b>	<b>14,0%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-32 486	-30 034	-2 453	8,2%
Impôts sur le résultat EPRA	-8 874	-5 897	-2 977	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	84	-84	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6 470	1 509	4 960	n.r.
Intérêts minoritaires	-5 361	-4 690	-670	14,3%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>175 915</b>	<b>150 605</b>	<b>25 311</b>	<b>16,8%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	250 877	584 267	-333 389	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	386	6 410	-6 024	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-52 459	-66 371	13 912	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	25 349	3 684	21 665	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>224 153</b>	<b>527 989</b>	<b>-303 836</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-5 271	-2 268	-3 004	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>218 882</b>	<b>525 721</b>	<b>-306 839</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	195 319	39 520	155 799	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 392	0	3 392	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>198 711</b>	<b>39 520</b>	<b>155 799</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>198 711</b>	<b>39 520</b>	<b>159 192</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 922	-402	-4 520	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	8	0	8	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-4 913</b>	<b>-402</b>	<b>-4 511</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	58	-368	426	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-4 856</b>	<b>-770</b>	<b>-4 085</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>599 227</b>	<b>722 402</b>	<b>-123 175</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-10 574	-7 326	-3 248	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>588 653</b>	<b>715 075</b>	<b>-126 422</b>	<b>n.r.</b>



## Ratios clés

(en euros par action)	9M 2022	9M 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,95	0,83	0,12	14,2%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	1,18	2,89	-1,71	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	1,07	0,22	0,85	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,03	0,00	-0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	3,16	3,93	-0,77	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,93	0,82	0,11	13,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	186 008 397	181 919 959	4 088 439	2,2%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	188 956 540	184 003 007	4 953 533	2,7%

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

(en euros x 1 000)	30.09.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	760	1 101	-341	n.r.
Immeubles de placement	6 593 586	5 795 243	798 343	13,8%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	187 611	164 586	23 024	14,0%
Actifs financiers non courants	158 663	7 126	151 537	2126,5%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 352	5 931	-579	-9,8%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	282 920	51 581	231 338	448,5%
<b>Actifs non courants</b>	<b>7 228 891</b>	<b>6 025 568</b>	<b>1 203 322</b>	<b>20,0%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	10	286	-276	n.r.
Créances commerciales	13 597	14 840	-1 243	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	135 464	50 292	85 172	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 736	9 230	-1 494	n.r.
Comptes de régularisation	9 700	6 008	3 692	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>166 508</b>	<b>80 657</b>	<b>85 851</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 395 399</b>	<b>6 106 225</b>	<b>1 289 174</b>	<b>21,1%</b>

(en euros x 1 000)	30.09.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	201 050	196 378	4 671	2,4%
Primes d'émission	1 324 592	1 206 266	118 326	9,8%
Réserves	2 085 191	1 125 420	959 771	85,3%
Résultat net de l'exercice	588 653	982 266	-393 613	-40,1%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 199 486</b>	<b>3 510 330</b>	<b>689 156</b>	<b>19,6%</b>
Intérêts minoritaires	74 182	63 662	10 520	16,5%
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 273 669</b>	<b>3 573 992</b>	<b>699 677</b>	<b>19,6%</b>
Dettes financières non courants	2 388 448	1 886 788	501 660	26,6%
Autres passifs financiers non courants	252 039	257 154	-5 115	-2,0%
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 640 487</b>	<b>2 143 942</b>	<b>496 546</b>	<b>23,2%</b>
Dettes financières courantes	361 997	306 891	55 106	18,0%
Autres passifs courants	119 246	81 401	37 845	46,5%
<b>Passifs courants</b>	<b>481 243</b>	<b>388 292</b>	<b>92 951</b>	<b>23,9%</b>
<b>Passifs</b>	<b>3 121 730</b>	<b>2 532 233</b>	<b>589 497</b>	<b>23,3%</b>
<b>Total du passif</b>	<b>7 395 399</b>	<b>6 106 225</b>	<b>1 289 174</b>	<b>21,1%</b>

## Ratios clés

(en euros per action)	30.09.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	22,2	19,0	3,2	17,0%
EPRA NTA♦	22,0	20,1	1,9	9,5%
Cours de l'action	25,1	42,2	-17,1	-40,4%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	14,1%	109,8%	-95,7%	n.r.

(en euros x millions)	30.09.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	6 887,2	6 054,3	832,9	13,8%
Loan-to-value♦	39,2%	36,7%	2,5%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> ♦	40,8%	38,1%	2,7%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	8,5x	7,9x	0,6x	n.r.

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

1 Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg et 29 % pour WDP of Ghent Big Box).

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

## 9. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan 30 septembre 2022 - IFRS

### Compte de résultat

en euros (x 1 000)	9M 2022	FY 2021	9M 2021
Revenus locatifs	216 813	255 098	188 341
Charges relatives à la location	-398	862	690
<b>Résultat locatif net</b>	<b>216 415</b>	<b>255 960</b>	<b>189 031</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31 172	23 557	19 778
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	-36 201	-27 900	-23 491
Autres recettes et dépenses relatives à la location	24 802	26 828	22 279
<b>Résultat immobilier</b>	<b>236 188</b>	<b>278 445</b>	<b>207 597</b>
Frais techniques	-4 825	-5 807	-4 274
Frais commerciaux	-1 100	-896	-642
Frais de gestion immobilière	-2 703	-2 379	-1 756
<b>Charges immobilières</b>	<b>-8 628</b>	<b>-9 082</b>	<b>-6 672</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>227 560</b>	<b>269 363</b>	<b>200 924</b>
Frais généraux de la société	-11 393	-16 751	-11 292
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-4 922	-1 423	-402
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>211 245</b>	<b>251 189</b>	<b>189 230</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	386	6 410	6 410
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	250 877	825 957	584 267
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>462 509</b>	<b>1 083 557</b>	<b>779 907</b>
Revenus financiers	302	467	378
Charges d'intérêts nettes	-31 457	-38 513	-29 104
Autres charges financières	-1 332	-1 827	-1 308
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	195 319	52 388	39 520
<b>Résultat financier</b>	<b>162 833</b>	<b>12 516</b>	<b>9 486</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	35 219	18 623	5 193
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>660 561</b>	<b>1 114 695</b>	<b>794 586</b>
<b>Impôts</b>	<b>-61 334</b>	<b>-120 639</b>	<b>-72 184</b>
<b>Résultat net</b>	<b>599 227</b>	<b>994 056</b>	<b>722 402</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	10 574	11 791	7 326
Part du Groupe	588 653	982 266	715 075
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>186 008 397</b>	<b>182 624 126</b>	<b>181 919 959</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>3,16</b>	<b>5,38</b>	<b>3,93</b>
<b>Résultat net dilué par action (en euros)</b>	<b>3,16</b>	<b>5,38</b>	<b>3,93</b>

## Bilan

(en euros x 1 000)	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Actifs non courants</b>	<b>7 228 891</b>	<b>6 025 568</b>	<b>5 579 914</b>
Immobilisations incorporelles	760	1 101	1 237
Immeubles de placement	6 593 586	5 795 243	5 390 517
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	187 611	164 586	143 649
Actifs financiers non courants	158 663	7 126	5 714
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 352	5 931	6 055
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	282 920	51 581	32 742
<b>Actifs courants</b>	<b>166 508</b>	<b>80 657</b>	<b>77 157</b>
Actifs détenus en vue de la vente	10	286	20 102
Créances commerciales	13 597	14 840	14 939
Créances fiscales et autres actifs courants	135 464	50 292	28 138
Trésorerie et régularisation actif	7 736	9 230	6 547
Comptes de régularisation	9 700	6 008	7 431
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 395 399</b>	<b>6 106 225</b>	<b>5 657 071</b>

(en euros x 1 000)	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 273 669</b>	<b>3 573 992</b>	<b>3 257 505</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>4 199 486</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 199 029</b>
Capital	201 050	196 378	195 510
Primes d'émission	1 324 592	1 206 266	1 181 472
Réserves	2 085 191	1 125 420	1 106 972
Résultat net de l'exercice	588 653	982 266	715 075
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>74 182</b>	<b>63 662</b>	<b>58 476</b>
<b>Passifs</b>	<b>3 121 730</b>	<b>2 532 233</b>	<b>2 399 566</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>2 640 487</b>	<b>2 143 942</b>	<b>1 926 147</b>
Provisions	160	160	160
Dettes financières non courantes	2 388 448	1 886 788	1 702 873
Autres passifs financiers non courants	50 112	118 103	132 875
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 221	4 785	4 755
Passifs d'impôts différés	196 545	134 105	85 485
<b>II. Passifs courants</b>	<b>481 243</b>	<b>388 292</b>	<b>473 419</b>
Dettes financières courantes	361 997	306 891	401 898
Autres passifs financiers courants	183	183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	79 818	46 945	42 583
Autres passifs courants	7 546	6 927	8 824
Comptes de régularisation	31 699	27 346	19 931
<b>Total passif</b>	<b>7 395 399</b>	<b>6 106 225</b>	<b>5 657 071</b>

## Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)

9M 2022

9M 2021

<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture</b>	<b>9 230</b>	<b>11 240</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>	<b>282 378</b>	<b>176 597</b>
Résultat net	599 227	722 402
Impôts <sup>1</sup>	61 334	72 184
Charges d'intérêts nettes	31 457	29 104
Revenus financiers	-302	-378
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-386	-6 410
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés</b>	<b>691 328</b>	<b>816 901</b>
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-195 319	-39 520
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-250 877	-584 267
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	6 142	1 688
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-35 219	-5 193
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-15 414	1 432
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-490 687</b>	<b>-625 859</b>
<b>Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement</b>	<b>81 737</b>	<b>-14 446</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>	<b>-590 864</b>	<b>-233 573</b>
<b>Investissements</b>	<b>-361 939</b>	<b>-251 041</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-326 488	-244 982
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-25 433	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-10 019	-6 059
<b>Ventes</b>	<b>7 405</b>	<b>22 668</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement	7 405	22 668
<b>Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %</b>	<b>-236 330</b>	<b>-5 200</b>
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-237 550	-5 200
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	1 219	0
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>	<b>306 992</b>	<b>52 283</b>
<b>Contraction de crédits</b>	<b>1 215 121</b>	<b>419 342</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>-716 223</b>	<b>-441 818</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>	<b>-163 620</b>	<b>-86 817</b>
<b>Augmentation de capital</b>	<b>0</b>	<b>196 906</b>
<b>Intérêts payés</b>	<b>-29 734</b>	<b>-35 330</b>
<b>Dividendes reçus</b>	<b>1 447</b>	<b>0</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>-1 494</b>	<b>-4 693</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>	<b>7 736</b>	<b>6 547</b>

<sup>1</sup> Y compris les impôts différés sur la portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur bénéfice

<sup>2</sup> Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2021 un dividende optionnel, où 58% des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

## 10. Annexes

### 10.1. EPRA Performance measures

#### Résultat EPRA

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

en euros (x 1 000)	9M 2022	9M 2021
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>588 653</b>	<b>715 075</b>
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-245 956	-583 864
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-250 877	-584 267
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	4 922	402
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-386	-6 410
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-198 711	-39 520
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	52 459	66 371
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-25 357	-3 684
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	5 213	2 636
<b>Résultat EPRA</b>	<b>175 915</b>	<b>150 605</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	186 008 397	181 919 959
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>0,95</b>	<b>0,83</b>



## Indicateurs EPRA NAV

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

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

en euros (x 1 000)

	30.09.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>4 199 486</b>	<b>4 199 486</b>	<b>4 199 486</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>
IFRS NAV/action (en euros)	22,2	22,2	22,2	19,0	19,0	19,0
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>4 199 486</b>	<b>4 199 486</b>	<b>4 199 486</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	201 742	201 742		138 091	138 091	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-241 143	-241 143		66 636	66 636	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-760			-1 101	
<b>Sous-total</b>	<b>4 160 086</b>	<b>4 159 325</b>	<b>4 199 486</b>	<b>3 715 057</b>	<b>3 713 956</b>	<b>3 510 330</b>
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			173 205			-518
(XI) Droits de mutation	337 752			301 417		
<b>NAV</b>	<b>4 497 838</b>	<b>4 159 325</b>	<b>4 372 692</b>	<b>4 016 474</b>	<b>3 713 956</b>	<b>3 509 812</b>
Nombre d'actions	188 956 540	188 956 540	188 956 540	184 772 193	184 772 193	184 772 193
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>23,8</b>	<b>22,0</b>	<b>23,1</b>	<b>21,7</b>	<b>20,1</b>	<b>19,0</b>

## Ratio de coûts EPRA

Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Il s'agit d'un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière.

en euros (x 1 000)		9M 2022	FY 2021
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-24 670	-29 862
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-828	314
	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	-3 822	-4 343
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	1 207	0
	I-5. Frais immobilières	-8 628	-9 082
	I-6. Frais généraux de la société	-11 393	-16 751
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	903	1 088
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-389	-450
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	208	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 663	2 115
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A -22 285</b>	<b>-26 806</b>
IX.	Frais directs de vacance	759	733
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>B -21 526</b>	<b>-26 073</b>
X.	Revenus locatifs (IFRS)	216 813	254 663
	Moins coût net des concessions	-1 446	-1 697
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	2 455	3 157
	Moins coût net des concessions	-144	-163
	<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C 217 679</b>	<b>255 960</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>	<b>A/C 10,2%</b>	<b>10,5%</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C 9,9%</b>	<b>10,2%</b>

## EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1 000)		30.09.2022	31.12.2021
Immeubles de placement - pleine propriété		6 593 586	5 795 243
Immeubles de placement - participation joint ventures		110 278	98 524
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-575 303	-560 523
Portefeuille immobilier achevé		6 128 561	5 333 244
Provision pour frais d'acquisition estimés		316 478	276 197
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>6 445 039</b>	<b>5 609 441</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		315 377	275 059
Coûts immobiliers		-14 285	-13 642
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>301 091</b>	<b>261 416</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>301 091</b>	<b>261 416</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,7%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,7%</b>

## 10.2. Alternative Performance Measures<sup>26</sup>

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

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

en euros (x 1 000)	9M 2022	9M 2021
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	250 877	584 267
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	386	6 410
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-52 459	-66 371
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	25 349	3 684
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>224 153</b>	<b>527 989</b>
Intérêts minoritaires	-5 271	-2 268
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>218 882</b>	<b>525 721</b>

### Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	9M 2022	9M 2021	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>183 553</b>	<b>177 417</b>	<b>3,5%</b>
Projets	26 961	10 139	n.r.
Achats	8 910	2 120	n.r.
Ventes	306	582	n.r.
<b>Total</b>	<b>219 730</b>	<b>190 259</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-2 917	-2 353	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	435	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>216 813</b>	<b>188 341</b>	<b>n.r.</b>

<sup>26</sup> À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 10.1 EPRA Performance measures.

## Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	9M 2022	FY 2021
Résultat financier (IFRS)	166 196	12 516
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-198 711	-52 388
Intérêts intercalaires activés	-3 962	-5 169
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	2 079	2 475
Autres charges financières et revenus	-299	148
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-181	-340
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A -34 877</b>	<b>-42 758</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 441 823	2 079 952
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	39 728	25 733
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B 2 481 550</b>	<b>2 105 685</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B 1,9%</b>	<b>2,0%</b>

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

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

en euros (x 1 000)	9M 2022	9M 2021
Résultat financier	166 225	9 486
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-198 711	-39 520
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>	<b>-32 486</b>	<b>-30 034</b>

## Marge d'exploitation

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

en euros (x 1 000)	9M 2022	9M 2021
Résultat immobilier (IFRS)	236 188	207 597
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	216 167	189 632
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>91,5%</b>	<b>91,3%</b>

## Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		30.09.2022	31.12.2021
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		1 071 448	526 424
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>2 388 872</b>	<b>1 843 849</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 750 445	2 193 679
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		39 033	31 371
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>2 789 478</b>	<b>2 225 050</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>85,6%</b>	<b>82,9%</b>

## Taux d'endettement

Taux légal qui, selon la législation SIR, s'obtient en divisant les dettes financières et les autres dettes par le montant total des actifs. Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR SIR.

en euros (x 1 000)

	30.09.2022		31.12.2021	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	3 121 730	3 183 179	2 532 233	2 581 715
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	160	160	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	0	0	67 821	67 821
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	196 545	208 961	134 105	143 989
- 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	31 699	32 259	27 346	27 823
<b>Total endettement</b>	<b>A 2 893 325</b>	<b>2 941 798</b>	<b>2 302 801</b>	<b>2 341 923</b>
Total de l'actif du bilan	7 395 399	7 456 847	6 106 225	6 155 707
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	241 143	241 143	1 184	1 184
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B 7 154 256</b>	<b>7 215 704</b>	<b>6 105 041</b>	<b>6 154 523</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 40,4%</b>	<b>40,8%</b>	<b>37,7%</b>	<b>38,1%</b>

## Loan-to-value

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

en euros (x 1 000)		<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 750 445	2 193 679
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-7 736	-9 230
<b>Dette nette financière</b>	<b>A</b>	<b>2 742 709</b>	<b>2 184 449</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 532 056	5 739 753
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		182 088	159 775
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		290 032	57 523
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>7 004 175</b>	<b>5 957 051</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>39,2%</b>	<b>36,7%</b>



## Net debt / EBITDA (adjusted)

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

en euros (x 1 000)		30.09.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 750 445	2 193 679
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-7 736	-9 230
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2 742 709</b>	<b>2 184 449</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>274 992</b>	<b>251 189</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5 857	1 423
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		1 761	2 013
+ Dividendes reçus des entreprises associées		1 702	0
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>284 313</b>	<b>254 625</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>9,6x</b>	<b>8,6x</b>

en euros (x 1 000)		30.09.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 789 478	2 225 050
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-8 582	-10 417
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>2 780 896</b>	<b>2 214 633</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-105 929	-106 549
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 655	-1 238
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>2 673 312</b>	<b>2 106 846</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>274 992</b>	<b>251 189</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5 857	1 423
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>		2 888	2 692
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) <sup>1</sup>		1 702	0
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>285 440</b>	<b>255 305</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		28 026	11 506
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>313 466</b>	<b>266 811</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>8,5x</b>	<b>7,9x</b>

1 Pour le calcul de cet APM, il est supposé que le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) est un proxy de l'EBITDA. TTM (trailing 12 months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

2 Sur une base normalisée et incluant l'impact annualisé de la croissance externe en fonction des ventes, des acquisitions et des projets réalisés.



### Plus d'informations



WDP SA  
Blakebergen 15  
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents  
CEO

Mickael Van den Hauwe  
CFO

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

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

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 6,5 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 280 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

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

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



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

## Disclaimer

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

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

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