

23 octobre 2026, 07h00 CEST

Communiqué de presse

Information réglementée

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

Vendredi, 23 octobre 2026 10h00 CEST

WDP les neuf premiers mois de 2026

Réaliser aujourd'hui. Construire demain.

- **Croissance robuste du résultat par action** : résultat EPRA par action de 1,21 euro sur les 9 premiers mois de 2026, en hausse de 5% en glissement annuel, avec une prévision confirmée de 1,60 euro pour l'ensemble de l'année et un dividende par action de 1,29 euro.
- **Une plateforme commerciale qui convertit la demande en locations** : environ 300 000 m² de nouvelles locations signées depuis le début de l'année, et le taux de pré-location des projets de développement est passé à 88 %. Le taux d'occupation reste élevé à 97,2 %.
- **Des investissements disciplinés à des rendements attractifs** : 490 millions d'euros de nouveaux investissements signés depuis le début de l'année, nets de 116 millions d'euros de cessions, à un rendement du NOI de 7,0 %. Cela comprend environ 1 000 000 m² de positions foncières destinées à soutenir la croissance future par le développement.
- **Une forte visibilité sur la croissance des résultats** : des moteurs de croissance diversifiés, soutenus par un pipeline d'investissements en cours d'exécution de 790 millions d'euros (avec un rendement du NOI de 7,0 %), soutiennent la poursuite de la croissance du résultat à l'horizon 2030.
- **Bilan renforcé noté A3** : pro forma de l'ABB de 400 millions d'euros, réalisée le 2 octobre 2026, le loan-to-value s'établit à 37,5 % (41,9 % au 30 septembre) et le net debt/EBITDA (adj.) à 6,9x (7,7x au 30 septembre). Outre la capacité d'autofinancement de WDP, cela offre la possibilité de saisir de nouvelles opportunités à des rendements ajustés au risque attractifs, même dans un environnement macroéconomique et de taux volatil, tout en apportant cette solidité au projet de fusion avec ARGAN.

Créer un REIT logistique européen de référence de 13 Md€+

Le 23 juillet 2026, WDP et ARGAN ont annoncé une fusion amicale entièrement en actions, créant un leader européen de l'immobilier logistique de 13 Md€+ présent dans huit pays.

- **Création de valeur** : relatif en termes d'EPS et de NAV, avec des leviers de croissance à long terme. Levier financier globalement stable, avec une capacité d'autofinancement annuelle passant de 500 millions d'euros à environ 700 millions d'euros.
- **Soutien total** : les deux Conseils d'administration recommandent à l'unanimité aux actionnaires de voter en faveur de la fusion lors des Assemblées générales extraordinaires, avec des engagements de vote représentant 52 % chez ARGAN et 18 % chez WDP.
- **Progression conforme aux attentes** : conformément au calendrier annoncé. Assemblées générales extraordinaires le 20 novembre 2026 (ARGAN) et le 24 novembre 2026 (WDP). Finalisation attendue au T1 2027.





“ Lorsque nous avons étendu nos ambitions à 2030, nous nous sommes fixé pour objectif de *bâtir la plateforme de demain*. Neuf mois plus tard, c’est exactement ce que nous faisons, de manière diversifiée sur l’ensemble de nos marchés : nos clients continuent de choisir WDP, le pipeline d’investissements est reconstitué et nous continuons de sécuriser la croissance future des résultats.

Nos priorités restent inchangées : une croissance durable du résultat par action, la discipline en matière de capital et une exécution de haute qualité. C’est là que WDP fait la différence. Le fort soutien des investisseurs à notre récente augmentation de capital a encore renforcé notre bilan forteresse afin de saisir des opportunités attractives tout en maintenant notre profil de risque discipliné.

À l’approche des derniers mois de l’année et des assemblées d’actionnaires, nous avons toutes les raisons de regarder l’avenir avec confiance : vers une finalisation réussie de notre rapprochement avec ARGAN, et au-delà. Bâtir demain commence par ce que nous faisons aujourd’hui. *Joost Uwents – CEO WDP*

- **Croissance robuste du résultat par action** : le résultat EPRA par action a progressé de +5% en glissement annuel pour atteindre 1,21 euro par action sur 9M 2026, grâce à une approche multi-driver efficace (croissance interne et externe), soutenue par une marge opérationnelle élevée et un coût de financement maîtrisé.
- **Une plateforme commerciale qui convertit la demande en locations** : la plateforme de WDP continue de convertir la demande en locations au cours des 9M 2026: environ 300 000 m² de nouvelles locations signées depuis le début de l'année (hors renouvellements), et le taux de pré-location des projets de développement est passé à 88 %. Le taux d'occupation reste élevé à 97,2 %. Parallèlement, 280 000 m² de projets pré loués et d'acquisitions ont été livrés.
- **Réévaluations stables du portefeuille avec croissance locative intégrée** : le portefeuille a enregistré une réévaluation stable au cours des 9M 2026, avec un EPRA Net Initial Yield de 5,5%. Le Net Reversionary Yield s'établit à 6,1 % (portefeuille entièrement occupé aux loyers de marché) ; le potentiel de réversion est de +7 %. Le portefeuille diversifié de haute qualité continue d'offrir une croissance intégrée via la réversion et des baux intégralement indexés sur l'IPC.
- **Bilan renforcé noté A3** : pro forma de l'augmentation de capital de 400 millions d'euros, réalisée le 2 octobre 2026, le net debt/EBITDA (adj.) s'établit à 6,9x (7,7x au 30 septembre 2026) et le loan-to-value à 37,5 % (41,9 %), avec une liquidité de 2,4 milliards d'euros. Associée à la capacité d'autofinancement annuelle¹ de WDP d'environ 500 millions d'euros et à une dette maintenue dans les limites des objectifs de levier, cela permet de saisir des opportunités à des rendements ajustés au risque attractifs, au service de la croissance disciplinée de WDP avec un objectif clair : une croissance supérieure à la moyenne avec un profil de risque inférieur à la moyenne.
- **#BLEND2030 | Des investissements disciplinés à des rendements attractifs** : au-delà de la fusion proposée, WDP ajoute une nouvelle couche à sa plateforme européenne : environ 490 millions d'euros de nouveaux investissements signés sur les 9M 2026 (net de 116 millions d'euros de cessions) à un rendement du NOI² de 7,0 %³, comprenant des développements pré loués, des acquisitions et 1 000 000 m² de positions foncières.
- **Une forte visibilité sur la croissance des résultats** : Le pipeline en exécution s'élève ainsi à 791 millions d'euros (coût restant à engager : 581 millions d'euros) à un rendement du NOI de 7,0 %, soutenant la croissance à court terme via l'exécution et la location de surfaces limitées. Des mesures opérationnelles décisives ont été prises en vue des ambitions pour 2030 : capacité d'exécution renforcée et préparation d'une entrée disciplinée en Espagne et en Italie, deux nouveaux marchés, renforçant la plateforme de WDP pour la prochaine phase de croissance.

À l'avenir, WDP prévoit un environnement favorable sur tous les moteurs de croissance et marchés, accroissant la visibilité de son pipeline.

- **Créer un REIT logistique européen de référence avec ARGAN⁴** : avec le soutien unanime des deux Conseils d'administration et des principaux actionnaires de référence, WDP et ARGAN ont annoncé une fusion amicale entièrement en actions, créant un leader européen de référence de 13+ milliards d'euros présent dans huit pays, avec une finalisation prévue au T1 2027, sous réserve des conditions

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 du bien) rapporté à l'investissement total.

³ Hors cessions, investissements énergétiques et réserves foncières.

⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 23 juillet 2026.

et approbations usuelles. Les AGE sont prévues le 20 novembre 2026 (ARGAN) et le 24 novembre 2026 (WDP).

- **Perspectives 2026 confirmées** : un résultat EPRA par action de 1,60 euro pour 2026, soit +5 % en glissement annuel, et une hausse synchrone du dividende par action à 1,29 euro (payable en 2027).

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

#9M 2026 réalisations | Poursuite de l'activité locative et fort renouvellement du pipeline

**DISCIPLINED
GROWTH –
FOCUSED ON
ATTRACTIVE
RETURNS &
POTENTIAL TO
DELIVER**

+5% y/y
EPRA EPS

~€490m⁽¹⁾
New investments
secured 9M 2026
Pipeline replenished

7.0%⁽²⁾
NOI yield on
new investments
*Attractive capital
deployment*

~300k m²
New leases signed
*Strong leasing
activity. Capturing
market rents*



280k m²
Pipeline executed
9M 2026
*Delivered. Fully let.
Cash flow growth*



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

#TeamWDP
New COO & Country
Managers: NL, ES, IT
*New markets.
Stronger team. Close
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 7.0%

Compelling pipeline >

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

Pipeline in
execution €791m

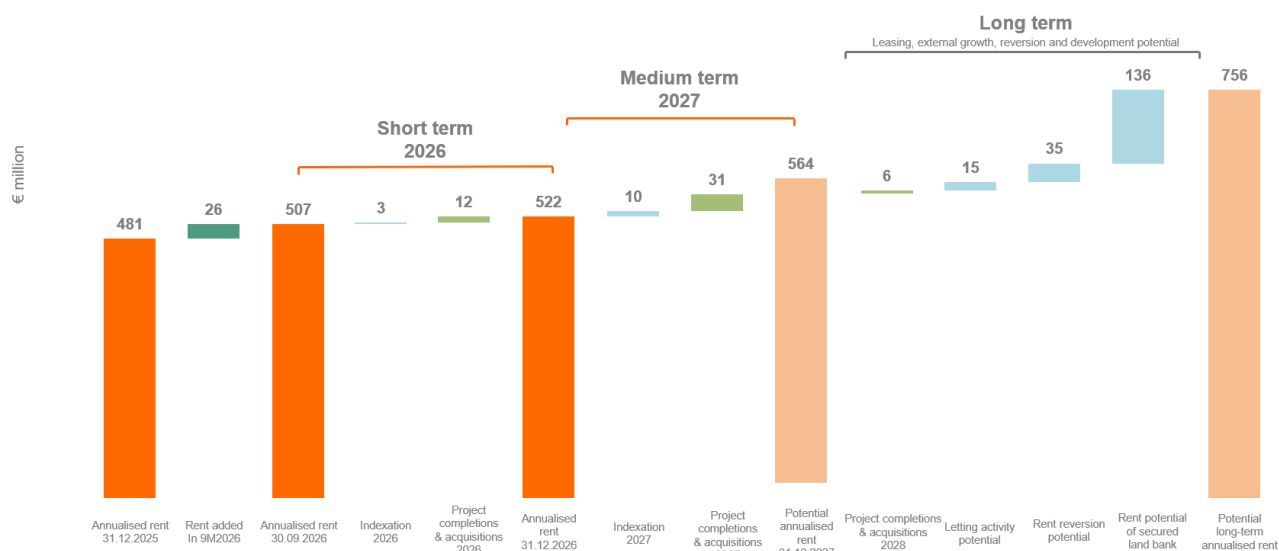
Balance sheet as value enabler

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

Liquidity €2.4bn⁽³⁾
Self-financing ✓

1. Net of 116 million euros of disposals. 2. Excluding disposals, investments in energy and land reserves. 3. Pro forma including the 400 million euros capital increase closed on 2 October 2026.

Le potentiel de loyer annualisé comme indicateur de la croissance future des bénéfices^(1,2)



⁽¹⁾ Les informations de ce graphique ne constituent pas une prévision de résultats ni une orientation de quelque nature que ce soit et ne doivent donc pas être lues comme telles ; elles sont uniquement destinées à des fins d'illustration. Il présente l'impact à court et moyen terme de l'indexation sur la base de prévisions économiques, ainsi que l'impact du pipeline de développement déjà engagé, le potentiel de locations supplémentaires et le potentiel théorique de croissance des loyers et de loyers issus de la surface constructible de projets non engagés sur la réserve foncière.

⁽²⁾ Hypothèse fondée sur un swap d'inflation à 5 ans de 2 % au 31 décembre 2025.

Projet de rapprochement entre ARGAN et WDP : progression conforme au calendrier

Le 23 juillet 2026, ARGAN et WDP ont annoncé un projet de fusion transfrontalière amicale par échange d'actions, ARGAN étant absorbée par WDP sur la base de 3 nouvelles actions WDP pour chaque action ARGAN.⁵ En outre, ARGAN proposera à son Assemblée générale de procéder à une distribution exceptionnelle de 11 euros par action avant la réalisation de la fusion. Le rapprochement donnerait naissance à un REIT logistique européen core de premier plan, représentant un patrimoine de 13+ milliards d'euros, générant plus de 700 millions d'euros de revenus locatifs annualisés, comprenant environ 13 millions de m² d'espaces logistiques de grande qualité et un pipeline déjà engagé d'environ 1 milliard d'euros dans huit pays. Le groupe combiné bénéficierait de positions de #1 en France, en Belgique, au Luxembourg et aux Pays-Bas, ainsi que d'une position de premier plan en Roumanie.

Pour les actionnaires d'ARGAN, ce rapprochement signifie passer d'un REIT logistique 100 % français d'environ 4 milliards d'euros à un champion européen de la logistique de premier plan et en croissance. Pour WDP, il constitue la prochaine étape logique de son plan de croissance #BLEND2030, la France servant de pont entre l'Europe du Nord et l'Europe du Sud. L'opération devrait être relative en termes d'EPS et de NAV, tout en maintenant un levier financier globalement stable. Soutenue par un modèle de financement diversifié, la capacité d'autofinancement annuelle du groupe combiné devrait atteindre environ 700 millions d'euros, contre 500 millions d'euros pour WDP seule.

Les conseils d'administration des deux sociétés recommandent à l'unanimité à leurs actionnaires de voter en faveur de la fusion lors des Assemblées générales extraordinaires (AGE). Le projet bénéficie d'engagements de vote représentant environ 52 % des droits de vote d'ARGAN et environ 18 % de ceux de WDP, de la part de la famille Le Lan, de la famille Jos De Pauw et de Crédit Agricole Assurances (par l'intermédiaire de sa filiale Predica).

Trois mois après la signature, les étapes intermédiaires sont en cours de réalisation, conformément au projet commun de fusion. Avant les AGE, les actions existantes de WDP seront également admises à la négociation sur Euronext Paris, en complément de leurs cotations existantes sur Euronext Bruxelles et Amsterdam. Les AGE sont prévues le 20 novembre 2026 (ARGAN) et le 24 novembre 2026 (WDP). La réalisation de la fusion reste attendue au premier trimestre 2027, sous réserve des conditions et approbations usuelles.

Le projet de fusion amicale vise à réunir deux entreprises partageant un même ADN entrepreneurial. Fondées et développées respectivement par les familles Le Lan et Jos De Pauw, ARGAN et WDP partagent une vision de long terme, une approche centrée sur le client ainsi qu'une approche disciplinée de la croissance rentable et de l'allocation du capital. Ces valeurs communes ont permis aux deux entreprises de bâtir des plateformes logistiques de premier plan sur leurs marchés respectifs et constituent le fondement du rapprochement proposé.

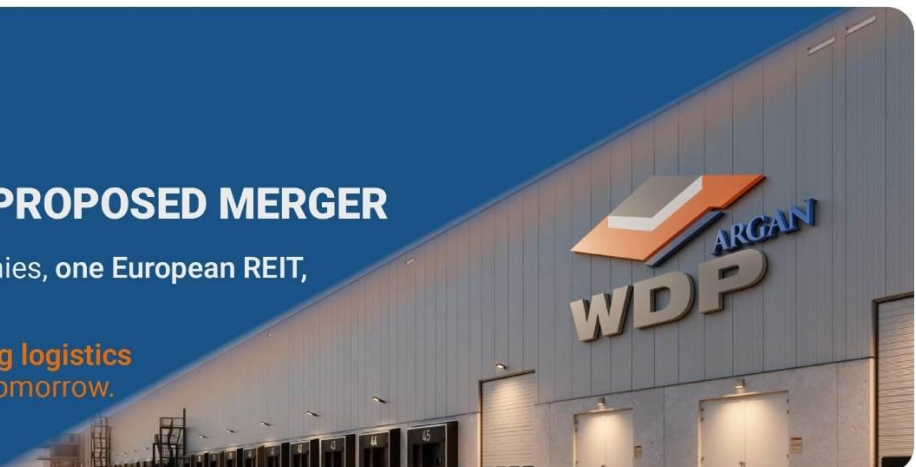
Tous les documents relatifs au projet de fusion amicale par échange d'actions sont disponibles sur : <https://wdp-argan.eu/fr/>

WDP X ARGAN

DISCOVER THE PROPOSED MERGER

€13bn | Two companies, one European REIT, same DNA.

Building Europe's leading logistics real estate platform of tomorrow.



⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 23 juillet 2026.

I. Performance

1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH

1.1. Taux d'occupation et activité locative

L'activité locative au cours des neuf premiers mois de 2026 reste diversifiée et robuste. La plateforme commerciale de WDP a signé environ 300 000 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 a encore progressé pour atteindre 88 % (T4 2025 : 81 %), même après la livraison de 125 000 m² de projets entièrement préloués au cours des neuf premiers mois de 2026. Au cours de la même période, sept nouveaux projets de développement préloués ont été lancés, ajoutant plus de 125 500 m² au pipeline de développement. Cela souligne la force commerciale de la plateforme WDP à convertir la nouvelle demande en activité locative.

Au 30 septembre 2026, le taux d'occupation du portefeuille reste élevé à 97,2 % (97,7 % au 31 décembre 2025), la variation depuis le début de l'année reflétant les mouvements habituels des locataires. Sur les 10 % des contrats de bail arrivant à leur prochaine échéance en 2026, 95 % ont déjà été prolongés ou sont entièrement pris en compte dans le taux d'occupation au 30 septembre 2026. WDP prévoit que le taux d'occupation restera élevé, à plus de 97 % pour l'ensemble de l'année 2026 – en ligne avec la moyenne observée sur plusieurs décennies.

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 de ses chaînes d'approvisionnement, de résilience énergétique et de stocks stratégiques est un moteur structurel de régionalisation et de démondialisation.

La demande du marché pour l'immobilier logistique s'est normalisée, passant d'un pic exceptionnel pendant la pandémie à un niveau proche de la moyenne d'avant la pandémie, qui constitue une base saine. Les locataires ont optimisé leurs stocks et leurs opérations, tandis que les nouveaux démarrages de construction restent faibles, limitant l'offre. Le rythme de la croissance future de la demande continue de dépendre des dépenses de consommation et de la confiance des entreprises. Tout au long de l'année, WDP a constaté un élargissement de la demande. L'activité reste robuste et est de plus en plus portée par des locataires prenant des décisions stratégiques à long terme concernant leur chaîne d'approvisionnement, ce qui se traduit par un nombre croissant de projets de développement préloués. Les utilisateurs finaux les plus performants, les détaillants et les secteurs résilients, notamment l'alimentation, le commerce électronique et le secteur pharmaceutique, sont à l'origine de cette tendance, aux côtés de secteurs renforçant leur position sur des marchés soutenus par une demande résiliente et non discrétionnaire. La demande à court terme, plus cyclique, en particulier celle des grands opérateurs 3PL traditionnels, reste plus sélective et étroitement liée au contexte économique général.

Les fondamentaux à moyen et à long terme de l'immobilier logistique et industriel restent solidement favorables : la disponibilité limitée des terrains et les restrictions en matière de zonage continuent de limiter l'offre nouvelle, tandis que le besoin structurel de chaînes d'approvisionnement plus résilientes et davantage diversifiées à l'échelle régionale s'accroît. Ces tendances sont en parfaite adéquation avec la clientèle de WDP, principalement exposée à une activité tirée par la consommation en Europe dans des secteurs stables et résilients. Cela soutient une génération de flux de trésorerie prévisible et durable à l'échelle du portefeuille, tout au long du cycle.



L'activité locative de WDP démontre que l'entreprise est bien positionnée pour capter cette demande. Elle s'appuie sur un portefeuille de haute qualité intégrant des solutions énergétiques et de chaîne d'approvisionnement, un réseau local solidement ancré et la flexibilité nécessaire pour adapter les bâtiments à l'évolution des besoins des clients.

1.2. L'ABB de 400 millions d'euros soutient la poursuite de la croissance sur les marchés clés ainsi qu'en Allemagne et en Italie

En septembre 2026, WDP a lancé une augmentation de capital de 400 millions d'euros par placement accéléré (ABB)⁶, fournissant un financement supplémentaire pour la croissance au-delà de sa capacité d'autofinancement d'environ 500 millions d'euros par an, tout en préservant un bilan de premier ordre et une flexibilité financière en vue de la fusion envisagée avec ARGAN (voir chapitre III, *Gestion des ressources financières* pour plus de détails). Le produit de l'augmentation de capital permet de financer un ensemble d'investissements nouvellement identifié de 265 millions d'euros affichant un rendement du NOI moyen de 7,2 %, soit environ 222 000 m² de surface locative et 19 millions d'euros de revenus locatifs annuels attendus à l'achèvement des projets.

Sur ce montant, des investissements d'environ 140 millions d'euros avaient été contractualisés au 30 septembre 2026 et figurent dans le volume des investissements présenté à la section 1.3. *Environ 490 millions d'euros de nouveaux investissements sécurisés au cours des neuf premiers mois de 2026*. Les 125 millions d'euros restants, comprenant l'entrée de WDP sur le marché italien et la poursuite de son expansion en Allemagne, sont en cours de finalisation ; de plus amples informations seront communiquées lors des résultats annuels 2026.

1.3. Environ 490 millions d'euros de nouveaux investissements sécurisés au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a sécurisé un volume total d'investissements d'environ 490 millions d'euros (net de 116 millions d'euros de cessions), à un rendement du NOI moyen de 7,0 %⁷. Ces investissements comprennent des projets de développement préloués, des acquisitions sélectives et des réserves foncières. Ces projets ont soit été réalisés, soit sont inclus à la section 1.9. *Pipeline en exécution d'environ 790 millions d'euros*.

WDP poursuit le développement de sa plateforme européenne grâce à des développements préloués, à l'expansion de sa réserve foncière unique à travers l'Europe occidentale et à des acquisitions sélectives à valeur ajoutée dans des emplacements logistiques de premier ordre. L'activité d'investissement a couvert plusieurs marchés, avec de nouveaux développements préloués en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie, ainsi que des acquisitions en Belgique, en France, au Luxembourg et en Allemagne. En Allemagne, ces acquisitions marquent une étape importante dans l'établissement d'une présence solide et durable sur ce marché logistique européen clé et constituent une base solide pour la poursuite de la croissance. Ces investissements soutiendront la croissance des loyers, reconstitueront le futur pipeline de développement de WDP et contribueront à l'exécution disciplinée du plan de croissance #BLEND2030.

WDP reste également déterminée à reconstituer son futur pipeline de développement grâce à des acquisitions foncières sélectives sur des marchés logistiques clés. Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a ajouté à ses réserves foncières des positions représentant environ 1 000 000 m².

Avec des positions foncières à proximité de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle, au nord de Toulouse, entre Rotterdam et Anvers et dans le port d'Anvers-Bruges, où elle a sécurisé une capacité de raccordement ferme au réseau de 40 MVA, WDP est bien positionnée pour poursuivre de nouveaux projets de développement à valeur ajoutée. Sa forte activité locative démontre la solidité de sa plateforme commerciale et sa capacité à convertir la demande des clients en nouveaux contrats de location.

⁶ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 septembre 2026.

⁷ Rendement du NOI de 7,0 % : hors cessions, investissements dans l'énergie et réserves foncières.

Nouveaux projets pré loués, acquisitions et cessions

Site	Locataire	Livraison (prévue)	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en €m)	Rendement NOI	Projets pré loués
BE	Zellik	Delhaize	3Q29	20 000		
BE	Anvers	Entièrement pré-loué	1Q28	22 500		
NL	Veghel	Kuehne + Nagel	4Q27	12 500		
NL	Région centrale	Entièrement pré-loué	3Q28	31 000		
RO	Sibiu	Siemens	4Q27	14 950		
RO	Deva - Calan	Auchan	4Q26	9 442		
RO	Bucharest - Stefanestii	Auchan	2Q27	14 180		
RO	Bucharest - Stefanestii	FAN Courier Group	3Q27	21 400		
Nouveaux projets en exécution			145 972	218	7,4%	100%
BE	Gent	Augmentation participation dans JV	3Q26	n.r.		
FR	Alzonne	DHL	3Q26	23 328		
FR	Le Havre	Seafrigo Group	1Q26	16 000		
FR	Vendargues	Kawneer	3Q26	26 829		
LU	Dudelange / Contern*	Divers locataires	1Q26	62 000		
DE	Krefeld	Entièrement pré-loué	3Q26	28 000		
DE	Burbach	L.I.T. Logistics Solutions	4Q26	45 500		
Acquisitions			201 657	233	6,8%	100%
BE	Projets énergétiques		2Q26	4		
Projets énergétiques				4	~10% IRR	
Total des nouveaux investissements			347 629	454	7,0%	100%
Divers	Désinvestissements	n.r.	2026	-78 511		
Désinvestissements				-78 511	-116	
Total, net de cession			269 118	338		

* Les investissements/cessions présentés pour les transactions au Luxembourg reflètent les valeurs immobilières des actifs sous-jacents faisant l'objet des échanges de participations.⁸

Réserves foncières

			Budget	
Site		Date d'achat	Superficie (en m²)	d'investissement (en €m)
BE	Zwijndrecht	réserve foncière	3Q26	100 000
BE	Menen	réserve foncière	3Q26	23 200
FR	Saint-Jory	réserve foncière	3Q26	235 000
FR	Le Mesnil-Amelot	réserve foncière	2Q28	140 000
NL	Breda	réserve foncière	3Q26	135 000
RO	Bucharest - Dragomiresti	réserve foncière	2Q26	92 912
RO	Bucharest - Stefanestii	réserve foncière	1Q26	220 735
Total des nouveaux réserves foncières			946 847	151

⁸ Voir le [communiqué de presse](#) du 31 mars 2026.

1.3.1. Nouveaux projets de développement préloués au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a sécurisé environ 218 millions d'euros de nouveaux projets de développement entièrement préloués, tous destinés à des clients existants, avec un rendement du NOI projeté de 7,4 %⁹. Ces projets soulignent la solidité des partenariats de long terme de WDP avec ses clients ainsi que sa capacité à générer des relations commerciales récurrentes. Les projets non annoncés précédemment par communiqué de presse sont marqués d'un **♦**.

Belgique

Anvers

WDP développera un entrepôt frigorifique high bay de 25 mètres, entièrement préloué à un acteur de la logistique de la chaîne du froid, dans le port d'Anvers. L'installation comprendra environ 22 500 m² de surface locative, complétés par 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 l'installation de panneaux solaires. L'investissement total s'élève à environ 55 millions d'euros, avec un démarrage des travaux prévu au T4 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.



Zellik

WDP a sécurisé un projet de redéveloppement build-to-suit high bay de plus de 20 000 m² de GLA pour son client de longue date Delhaize, au sein de son cluster logistique établi à Zellik. WDP investira environ 55 millions d'euros dans ce redéveloppement. Le bâtiment ultramoderne à température contrôlée est entièrement préloué dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée fixe de 20 ans, offrant une visibilité des revenus à long terme. Le projet devrait générer un rendement conforme au taux de rendement cible de WDP pour les nouveaux développements.



Le projet sera réalisé sur un site d'environ 42 000 m² faisant l'objet d'un bail emphytéotique de longue durée, situé au nord-ouest de Bruxelles, et bénéficiant d'une excellente accessibilité via le Ring de Bruxelles, l'A12 et l'E40. Une fois le projet achevé, le cluster de WDP à Zellik comptera 11 bâtiments représentant plus de 163 000 m² de surface locative, avec environ 21 000 m² de potentiel de développement supplémentaire. Le bâtiment sera certifié BREEAM et équipé d'installations photovoltaïques en toiture d'environ 2 MWp, avec une livraison prévue en 2029.¹⁰

⁹ Cela représente environ 7,2 % en Europe occidentale et 8,0 % en Roumanie.

¹⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 7 septembre 2026.

Pays-Bas

Veghel

WDP et Kuehne+Nagel franchissent une nouvelle étape dans leur partenariat à long terme en redéveloppant un site logistique existant à Veghel pour y créer un entrepôt ultramoderne et une aire de stationnement pour poids lourds d'environ 12 500 m². Le projet s'intègre au campus logistique existant de Kuehne+Nagel, comprenant plus de 100 000 m² de surface logistique.



Le développement est entièrement préloué dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans et représente un investissement total d'environ 21 millions d'euros, avec un achèvement prévu d'ici fin 2027. Une fois achevé, le site sera intégré à l'entrepôt automatisé high-bay existant de Kuehne+Nagel dédié à ses activités de biens de consommation, renforçant ainsi le campus logistique de Veghel.

Le projet vise l'obtention de la certification BREEAM Excellent et est aligné sur la taxonomie de l'UE, avec pour objectif une amélioration de 28 % de la performance environnementale et une réduction de 31 % de son empreinte carbone.¹¹

Région centrale ♦

WDP redéveloppera un site logistique existant aux Pays-Bas en un bâtiment build-to-suit moderne et durable de plus de 30 000 m², adapté aux besoins opérationnels d'un client de longue date. Le projet est entièrement préloué dans le cadre d'un bail ferme de longue durée et représente un investissement total d'environ 40 millions d'euros, avec une livraison prévue au T3 2028.

Le développement intégrera des normes élevées en matière de durabilité et des solutions énergétiques efficaces, notamment des panneaux solaires en toiture et un système de stockage par batteries, avec pour objectif l'obtention de la certification BREEAM Excellent.

Roumanie

En Roumanie, WDP a lancé environ 60 000 m² de nouveaux projets de développement sur des terrains déjà détenus par WDP. Ces projets démontrent la capacité de WDP à créer de la valeur à partir de sa réserve foncière existante, tout en soutenant à la fois des affaires récurrentes avec les clients existants et des projets de développement pour de nouveaux clients. Les réserves foncières restantes offrent un potentiel de développement supplémentaire, soutenant les ambitions de croissance à long terme de WDP.

Bucharest – Ștefănești

À Bucarest, Ștefănești, WDP a entamé le développement d'une extension d'environ 14 000 m² d'un bâtiment existant pour Auchan, renforçant ainsi son partenariat de longue date avec le distributeur. L'extension, développée sur la réserve foncière existante de WDP, comprendra principalement des espaces d'entreposage à température ambiante. Le développement vise une certification EDGE et sera loué à Auchan dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans. L'investissement total s'élève à environ 9,1 millions d'euros, avec une livraison prévue au T2 2027.

¹¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 7 juillet 2026.

Deva

À Deva, la construction est en cours pour une extension d'environ 9 400 m² d'un bâtiment existant pour Auchan. L'extension comprendra une combinaison d'espaces de stockage à température ambiante et à température contrôlée et vise une certification EDGE. L'investissement total s'élève à environ 7,6 millions d'euros, avec une livraison prévue au T4 2026. Le site sera loué à Auchan dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans.

Sibiu

À Sibiu, WDP a lancé le développement d'un nouveau bâtiment industriel comprenant environ 15 000 m² de surface locative sur un terrain déjà détenu par WDP. Le budget total d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros, avec une livraison prévue au T4 2027. Le bâtiment sera loué à Siemens dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans.

Le bâtiment accueillera un environnement de production hautement automatisé et axé sur les données, intégrant des technologies de pointe, des solutions robotiques et des solutions pilotées par l'IA afin de soutenir des opérations de fabrication efficaces et flexibles.

Bucharest – Ștefănești ♦

À la suite de l'annonce d'un projet de développement de 32 000 m² en octobre 2025¹², FAN SLS Cargo, qui fait partie de FAN Courier Group, et WDP ont convenu d'agrandir davantage le bâtiment logistique actuellement en construction au WDP Park Bucharest Ștefănești. Dans le cadre de cette extension, FAN SLS Cargo louera 21 400 m² supplémentaires d'espaces d'entreposage et de bureaux associés, portant la superficie totale du projet à 53 400 m² lors de son achèvement au T3 2027. Le bâtiment comprendra également une importante zone à température contrôlée, de vastes aires de stationnement pour camions et des installations dédiées aux chauffeurs, renforçant ainsi les capacités logistiques de FAN SLS Cargo.

¹² Voir le [communiqué de presse](#) du 2 octobre 2025.

1.3.2. Acquisitions au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a sécurisé environ 235 millions d'euros de nouvelles acquisitions. L'acquisition à Krefeld et l'accord en vue d'acquérir un bien à Burbach marquent des progrès tangibles dans les ambitions de croissance de WDP en Allemagne, avec l'ajout d'actifs logistiques entièrement loués offrant des rendements locatifs attractifs. Ces investissements s'appuient sur le rôle central de l'Allemagne dans les chaînes d'approvisionnement européennes et renforcent la plateforme de WDP pour la poursuite de sa croissance. Les acquisitions non annoncées précédemment par communiqué de presse sont marquées d'un ♦.

Belgique

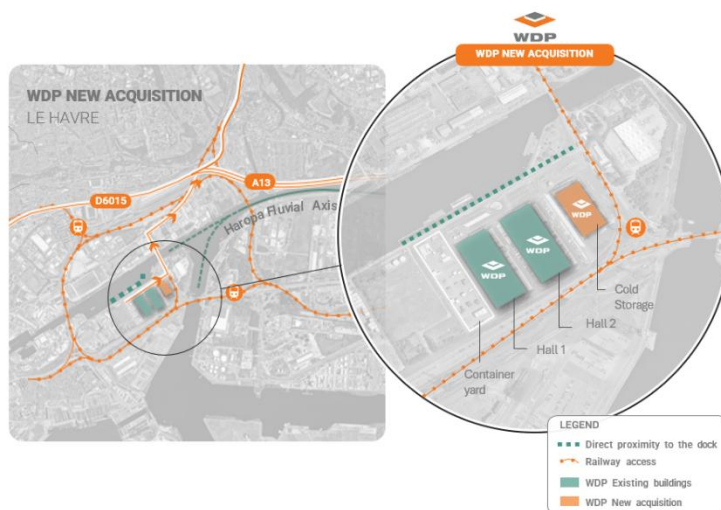
Gand

WDP a porté sa participation dans WDPort of Ghent Big Box NV de 50 % à 80 % via l'acquisition de la participation d'un actionnaire existant. La transaction a été réalisée aux conditions du marché et conformément aux dispositions de la convention de joint venture. Cette opération accroît la participation économique de WDP dans la plateforme logistique multimodale WDPort of Ghent, en ligne avec sa stratégie d'investissement à long terme.

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, WDP a davantage renforcé son partenariat avec Seafrigo via une transaction de sale-and-leaseback dans le port du Havre. La transaction porte sur un entrepôt frigorifique entièrement loué d'environ 16 000 m², avec un potentiel d'extension supplémentaire de 2 000 m². L'installation de classe A, développée en 2017, sert au stockage et à la manutention de produits réfrigérés et congelés destinés 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 bail triple net de 27 ans. Situé à proximité immédiate des deux bâtiments acquis en 2025, le site renforce davantage le cluster logistique de WDP au sein du plus grand port à conteneurs de France.¹³



Alzonne

WDP a finalisé une transaction de sale-and-leaseback d'environ 27 millions d'euros avec son client de longue date DHL, portant sur un bâtiment logistique neuf dédié à la chaîne du froid de 23 300 m² près de Toulouse, avec un potentiel de développement supplémentaire de 8 000 m². Entièrement loué dans le cadre d'un bail triple net ferme de 9 ans, le site est exploité par DHL en tant que hub de distribution



¹³ Voir le [communiqué de presse](#) du 6 janvier 2026.

européen pour un acteur majeur du secteur des sciences agricoles. Le bâtiment a été conçu pour répondre aux exigences des certifications BREEAM Excellent et WELL Core Gold (pour la partie bureaux), tout en s'alignant sur la taxonomie de l'Union européenne et les trajectoires du CRREM. Il est équipé de panneaux solaires, d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et d'un système CVC entièrement électrique.¹⁴

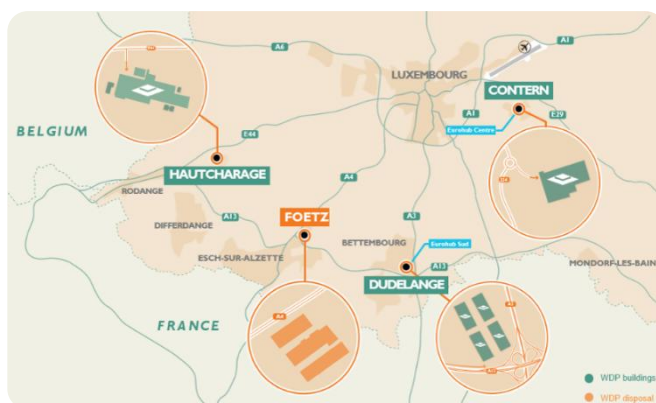
Vendargues

WDP a finalisé l'acquisition d'un site logistique entièrement loué à Vendargues, près de Montpellier, pour environ 25 millions d'euros. Situé le long du corridor A9 reliant la France et l'Espagne, l'actif comprend environ 27 000 m² de GLA et sert de siège pour l'Europe du Sud et de hub opérationnel d'un client international de longue date de WDP.¹⁵

Luxembourg

Dudelange et Contern

À la suite d'un échange d'actifs avec l'État luxembourgeois, WDP a acquis la participation restante de 45 % dans WDP Luxembourg SA, devenant ainsi l'unique actionnaire de l'ancienne joint venture. Établie en 2016, cette joint venture a développé des infrastructures logistiques dans les parcs Eurohub Sud (Bettembourg-Dudelange) et Eurohub Centre (Contern). Le portefeuille immobilier sous-jacent est valorisé à environ 175 millions d'euros et comprend cinq actifs d'une surface locative totale d'environ 140 000 m². Les objectifs initiaux de la joint venture étant atteints, WDP Luxembourg SA est désormais pleinement intégrée au groupe WDP, simplifiant ainsi la structure du Groupe et renforçant la présence de WDP au Luxembourg.¹⁶



Allemagne

Krefeld

WDP a finalisé l'acquisition d'un bien logistique à Krefeld, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, pour environ 19 millions d'euros, élargissant ainsi son portefeuille allemand grâce à un investissement sélectif à valeur ajoutée. Le bien comprend environ 28 000 m² d'espaces d'entreposage, dont une installation high-bay automatisée, et est entièrement loué à une entreprise automobile internationale dans le cadre d'un bail triple net indexé sur l'IPC. L'investissement génère un rendement du NOI d'environ 8,5 %. Situé dans la région Rhin-Ruhr, à proximité de Düsseldorf et de la frontière néerlandaise, le bien renforce davantage le lien entre les activités allemandes de WDP et sa plateforme établie au Benelux.¹⁷



¹⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 2 juillet 2026.

¹⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 2 juillet 2026.

¹⁶ Voir le [communiqué de presse](#) du 31 mars 2026.

¹⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 24 septembre 2026.



Burbach ♦

WDP a signé un accord en vue d'acquérir un bien logistique existant à Burbach pour un investissement total d'environ 27,8 millions d'euros, avec un rendement du NOI estimé à 7,4 %. Le bien comprend environ 45 500 m² de surface locative et est entièrement loué à L.I.T. Logistics Solutions GmbH, faisant partie de LIT AG, un prestataire de services logistiques allemand desservant SSI Schäfer et d'autres clients, dans le cadre d'un bail double net de 10 ans assorti d'une option de prolongation.



1.3.3. Acquisitions de réserves foncières au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a poursuivi le renforcement de sa réserve foncière européenne grâce à l'acquisition sélective de positions foncières en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Roumanie. Ensemble, ces positions représentent environ 950 000 m², pour un investissement total d'environ 150 millions d'euros, dont 90 % en Europe occidentale.

Ces positions sont destinées à être développées au fil du temps, sous réserve de leur commercialisation, et devraient générer environ 280 millions d'euros de capex supplémentaires, permettant une croissance progressive portée par le développement à mesure que ces capex se concrétisent sous forme de projets prélués au cours des prochaines années. Cela représente un potentiel d'investissement futur total d'environ 430 millions d'euros, visant un rendement du NOI sur coût de 7 % et offrant un potentiel significatif de création de valeur à moyen terme.

Belgique

Menin

WDP a finalisé l'acquisition d'un site de redéveloppement logistique à Menin, en Belgique, via un apport en nature d'une valeur d'investissement d'environ 6 millions d'euros. Le site comprend deux entrepôts sur un terrain d'environ 23 200 m², offrant des opportunités de location, de rénovation et de redéveloppement. WDP envisage de moderniser environ 10 000 m² d'espaces d'entreposage existants et de redévelopper environ 5 000 m². Situé à Rekkem, à proximité de l'autoroute E17, de la frontière française, d'infrastructures ferroviaires et d'un terminal fluvial à conteneurs, le site bénéficie d'une connectivité multimodale pour les opérations logistiques nationales et transfrontalières.¹⁸

Port of Antwerp-Bruges

WDP a acquis une réserve foncière en pleine propriété de 100 000 m² dans le Port of Antwerp-Bruges (PoAB) par le biais d'un apport en nature, représentant une valeur d'investissement d'environ 24 millions d'euros. Le site bénéficie d'une capacité de raccordement ferme (« zero-flex ») de 40 MVA, garantissant la pleine disponibilité de la capacité contractée à tout moment. WDP a l'intention de développer un campus logistique d'environ 55 000 m² de GLA, représentant un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ 35 millions d'euros. Le site offre un accès direct à l'autoroute E34, aux voies navigables intérieures et au réseau ferroviaire, assurant une connectivité multimodale au sein de la vaste région logistique d'Anvers.¹⁹



France

Le Mesnil-Amelot

WDP a conclu un accord en vue de l'acquisition d'une position foncière de 14 hectares au Mesnil-Amelot, adjacente à l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. Le site offre le potentiel de développer un campus logistique d'environ 70 000 m² de GLA. La clôture et le paiement sont attendus en 2028, sous réserve de conditions suspensives.²⁰

¹⁸ Voir le [communiqué de presse](#) du 5 août 2026.

¹⁹ Voir le [communiqué de presse](#) du 2 septembre 2026.

²⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 11 mai 2026.

Saint-Jory

WDP a acquis une position foncière de 23,5 hectares à Saint-Jory, au nord de Toulouse. Situé le long de l'autoroute A62, le site offre le potentiel de développer un campus logistique multifonctionnel d'environ 62 000 m² de GLA, sur un marché caractérisé par une forte demande des utilisateurs et une disponibilité limitée de surfaces logistiques modernes.²¹

Pays-Bas

WDP a acquis un site brownfield de 13,5 hectares dans le sud-ouest des Pays-Bas, situé entre les ports de Rotterdam et d'Anvers. Le site offre le potentiel de développer environ 40 000 m² de GLA logistique et 60 000 m² d'Industrial Outdoor Storage (IOS), sécurisant ainsi une opportunité de développement rare sur un marché logistique bien établi.²²

Roumanie

Bucharest - Ștefănești

WDP a acquis une position foncière d'environ 220 000 m² à Ștefănești, au nord-est de Bucarest, directement adjacente à WDP Park Bucharest Ștefănești. L'acquisition élargit la réserve foncière de WDP sur le marché logistique de Bucarest et offre des opportunités de développement supplémentaires sur un marché caractérisé par une demande soutenue.

Bucharest – Dragomirești

WDP a acquis une position foncière d'environ 93 000 m² à Dragomirești, à l'ouest de Bucarest, directement adjacente à WDP Park Bucharest Dragomirești. Situé dans l'un des principaux hubs logistiques de Roumanie, le site sécurise des opportunités supplémentaires de développement futur et renforce davantage le pipeline de développement à long terme de WDP.

²¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 11 mai 2026.

²² Voir le [communiqué de presse](#) du 7 juillet 2026.

1.3.4. Cessions au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a signé des cessions pour un montant total d'environ 116 millions d'euros. Outre l'échange stratégique d'actifs avec l'État luxembourgeois, qui a permis de simplifier davantage la structure du Groupe, WDP a cristallisé une importante création de valeur sur environ 60 millions d'euros de cessions aux Pays-Bas et en Roumanie, à un prix de vente moyen supérieur de 30 % à la dernière juste valeur et avec un unlevered IRR supérieur à 20 %.

À l'avenir, le recyclage sélectif du capital représente un levier structurel de création de valeur. Lorsque le potentiel de création de valeur d'un actif est pleinement réalisé et que son potentiel à long terme devient limité, le capital peut être réalloué de manière sélective vers de nouvelles opportunités offrant des rendements ajustés au risque attractifs. Avec un portefeuille approchant les 10 milliards d'euros, la plateforme de WDP constitue une source continue de création de valeur grâce à une rotation sélective du capital, tout en maintenant l'accent sur une croissance régulière du résultat par action et la génération de rendements totaux attractifs.

Luxembourg

Foetz

WDP a cédé le site logistique de Foetz à l'État luxembourgeois. Le bien immobilier comprend environ 17 000 m² d'espaces logistiques et est situé à côté d'installations où l'État luxembourgeois mène des activités d'incubation.²³

Pays-Bas

Duiven

WDP a finalisé la cession d'un site logistique à Duiven, aux Pays-Bas, à FedEx, utilisateur final du bien, afin de soutenir l'expansion de son hub routier européen adjacent. Avec la cession en Roumanie décrite ci-dessous, ces transactions représentent environ 61 000 m² de surface locative, reflétant la gestion active du portefeuille de WDP et son approche disciplinée en matière de recyclage du capital.²⁴

Roumanie

Timisoara

WDP a cédé un site logistique en Roumanie à un utilisateur final, qui intégrera le bien à ses activités régionales en croissance. Cette transaction fait partie des cessions décrites ci-dessus et reflète la solide création de valeur générée par une gestion active du portefeuille.²⁵

²³ Voir le [communiqué de presse](#) du 31 mars 2026.

²⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 18 juin 2026.

²⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 18 juin 2026.

55 million euros build-to-suit redevelopment for Delhaize in the Zellik logistics cluster



ASSE, BE

Central location with excellent connectivity to Belgium's key economic and consumer markets

>20,000 m² GLA

Modern temperature-controlled high-bay logistics

55 million euros

Delhaize investing an additional €120m

~2 MWp

Rooftop solar capacity

20 years

Fixed lease agreement

LONG-TERM VALUE CREATION

REPEAT BUSINESS, CLUSTER GROWTH

Off-market transaction within WDP's established Zellik cluster, adjacent to Delhaize's existing supply-chain operations, where development land is scarce.

TAILOR-MADE HIGH-BAY

20,000 m² GLA state-of-the-art, temperature-controlled logistics space. Development to start in 2027, with delivery planned for 2029

LONG-TERM INCOME VISIBILITY

Fully pre-let to Delhaize (Ahold Delhaize group) on a fixed 20-year lease, at a return in line with WDP's target hurdle rate for new developments.

FUTURE-READY ASSET

The building will be BREEAM certified and approximately 2 MWp rooftop solar capacity.

1.4. 144 millions d'euros de projets de développement entièrement préloués livrés au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a livré des projets de développement entièrement préloués représentant environ 125 000 m² de surface locative totale, pour un investissement total de 144 millions d'euros. Ces projets génèrent un rendement du NOI de 7,0 % et ont une durée moyenne des baux de 13 ans.



Gand (Belgique)



Raamsdonkveer (Pays-Bas)

1.5. 305 millions d'euros d'acquisitions finalisées au cours des neuf premiers mois de 2026

WDP a finalisé des acquisitions représentant une surface locative totale d'environ 155 000 m² au cours des neuf premiers mois de 2026, pour un investissement d'environ 205 millions d'euros à un rendement du NOI moyen de 6,7 %. La durée moyenne des baux est d'environ 10 ans. En outre, WDP a étendu ses réserves foncières de plus de 805 000 m², pour un investissement d'environ 100 millions d'euros. Ensemble, ces acquisitions et investissements fonciers représentent environ 305 millions d'euros.

1.6. Deux systèmes de stockage d'énergie par batteries mis en service au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a mis en service deux systèmes de stockage d'énergie par batteries (BESS) en Belgique, ajoutant une capacité de puissance de 5,25 MW et une capacité de stockage d'énergie de 14,5 MWh. Ces projets contribuent à l'équilibrage du réseau, optimisent l'utilisation de l'énergie sur site et facilitent l'électrification des clients, renforçant ainsi davantage la plateforme énergétique intégrée de WDP. De plus amples informations figurent à la section 1.10.3 *Stockage d'énergie par batteries*.

1.7. Mise en service du hub de recharge à Dudelange, au Luxembourg, au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a achevé l'installation d'un hub de recharge à Dudelange, au Luxembourg, comprenant huit points de recharge pour camions et quatre points de recharge pour véhicules légers, pour une capacité de recharge totale installée de 1 600 kW.

1.8. Achèvement d'une rénovation verte dans un campus logistique en Belgique au cours des neuf premiers mois de 2026

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a achevé un investissement de rénovation verte d'environ 3 millions d'euros dans un campus logistique de 120 000 m² en Belgique, remplaçant le chauffage conventionnel au gaz par une solution de pompe à chaleur électrique. Alimentée par l'énergie solaire produite sur site et soutenue par un stockage par batteries, la solution intégrée améliore l'efficacité énergétique, réduit les coûts d'exploitation et favorise une électrification accrue.

1.9. Pipeline en exécution d'environ 790 millions d'euros

Au 30 septembre 2026, le pipeline en exécution de WDP s'élève à environ 790 millions d'euros (rendement du NOI attendu : 7,0 %). Le cost to come s'élève à 581 millions d'euros. Au 30 septembre 2026, le pipeline total est prélué à plus de 90 %.

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 prélués
BE	Lokeren	KDL	4Q27	17 924	20			
BE	Various	WWRS *	4Q26	7 179	2			
BE	Zellik	Delhaize	3Q29	20 000	55			
BE	Grimbergen	en commercialisation	4Q27	53 500	25			
BE	Asse - Mollem	Lactalis	2Q27	1 524	4			
BE	Antwerpen	Entièrement pré-loué	1Q28	22 500	54			
FR	Vendin-le-Vieil	en commercialisation	4Q26	14 779	10			
NL	Kerkrade	en commercialisation	4Q27	13 735	14			
NL	Veghel	Kuehne + Nagel	4Q27	12 500	21			
NL	Zwolle	Scania	3Q27	39 000	45			
NL	Schiphol	Partiellement pré-loué	4Q27	22 507	21			
NL	Région centrale	Entièrement pré-loué	3Q28	31 000	40			
RO	Sibiu	Siemens	4Q27	14 950	14			
RO	Bucharest - Dragomiresti	Aquila	1Q27	47 231	44			
RO	Deva	HAVI	1Q27	5 924	4			
RO	Deva	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			
RO	Bucharest - Stefanestii	FAN Courier Group	3Q27	21 400	17			
RO	Calan	Auchan	4Q26	9 442	8			
Projets en exécution			467 302	479	149	330	7,4%	88%
FR	Bollène	Boulangier	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			
DE	Burbach	L.I.T. Logistics Solutions	4Q26	45 500	28			
Acquisition d'immobilier			195 577	214	44	169	6,0%	100%
Groupe	Divers	Parc de batteries	4Q29	40			~10-15% IRR	
Groupe	Divers	Panneaux solaires	1Q27	56			~8% IRR	
Groupe	Divers	Station de recharge	4Q26	2			~10% IRR	
Projets énergétiques			N.R.	98	17	81	~10% IRR	
Total pipeline in execution			662 879	791	210	581	7,0%	91%

*Joint venture

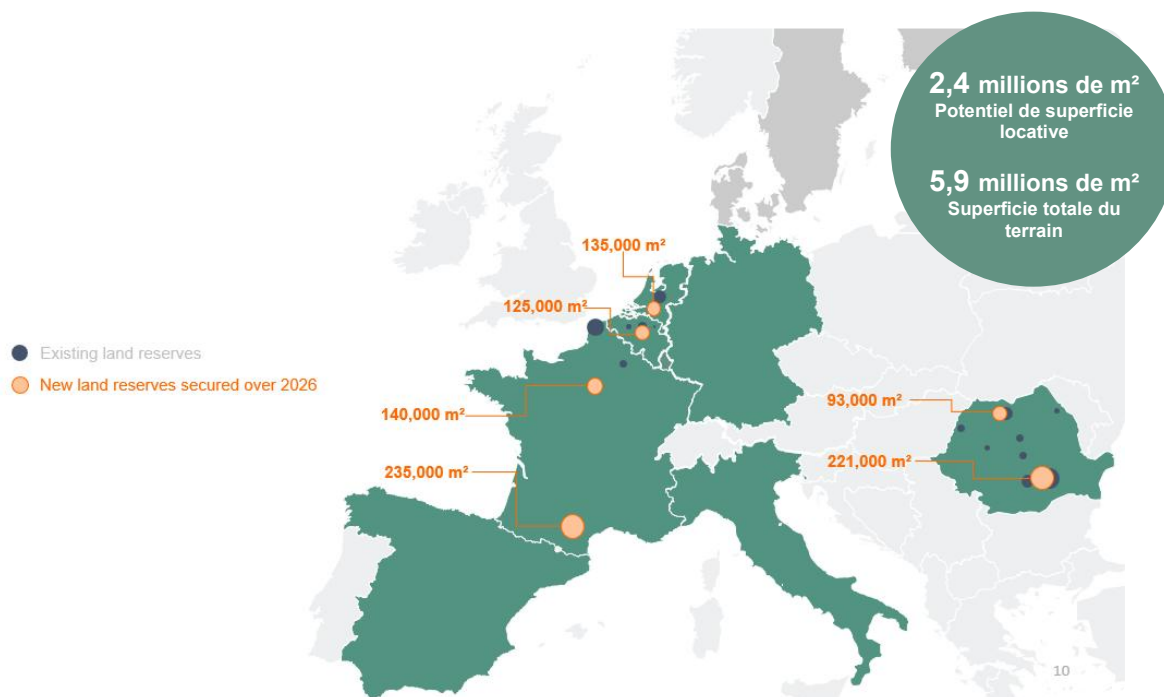
Les projets de développement actuellement en cours d'exécution affichent une dynamique commerciale toujours forte : au 30 septembre 2026, le taux de pré-location est passé à 88 % (81 % au T4 2025), même après la livraison d'environ 125 000 m² de projets de développement pré-loués au cours des neuf premiers mois de 2026. Ces projets représentent un investissement d'environ 480 millions d'euros et une surface locative d'environ 467 000 m².

WDP reste fidèle à sa politique consistant à sécuriser des pré-locations avant le lancement du développement, tout en admettant un nombre limité d'exceptions, telles que l'expansion de clusters, les projets liés à des obligations d'assainissement et les développements multi-locataires comprenant 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. Cette approche disciplinée se reflète dans le pipeline total en cours d'exécution de WDP, dont 91 % est pré-loué.



1.10. Potentiel de développement futur supplémentaire

WDP dispose actuellement de réserves foncières offrant un potentiel de développement d'environ 2,4 millions de m² de surface locative sur une superficie totale de 5,9 millions de m², contre 2,1 millions de m² de surface locative fin 2025. Ces positions foncières sont réparties sur les principaux marchés d'Europe occidentale et en Roumanie. Le développement des projets débute après leur commercialisation, conformément à la politique de pré-location de WDP. Ces réserves foncières renforcent donc le potentiel de développement à long terme de WDP et soutiennent le déploiement continu de sa plateforme logistique européenne intégrée.



1.11. WDP Energy

Des solutions énergétiques intégrées pour la logistique du futur

L'électrification et la décarbonation transforment les besoins énergétiques du transport, de la logistique et de l'immobilier industriel. Les tensions géopolitiques et la volatilité des marchés de l'énergie, en particulier des prix du pétrole, renforcent l'attention portée à l'indépendance énergétique, à la résilience et à la maîtrise des coûts.

WDP Energy y répond en transformant les entrepôts en pôles énergétiques grâce à la production d'énergie solaire sur site, à des solutions d'efficacité, à des solutions de mobilité et au stockage d'énergie. Ces solutions aident les clients à réduire leurs émissions, à optimiser leur consommation d'énergie et à diminuer leur dépendance vis-à-vis du réseau, tout en garantissant la continuité opérationnelle à mesure que l'électrification progresse.

WDP Energy prévoit un doublement de ses revenus pour atteindre 50 millions d'euros d'ici 2030²⁶. La contribution aux résultats sera progressive et non linéaire, reflétant la complexité des projets et des facteurs externes tels que l'obtention des permis, les délais de raccordement au réseau et la baisse des prix de l'énergie.

Plus qu'un entrepôt : un véritable moteur logistique

En tant que partenaire immobilier, WDP contribue à des chaînes d'approvisionnement efficaces, pérennes et économiquement optimisées grâce à quatre piliers intégrés :

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



1.11.1. 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 274 MWp. Au 30 septembre 2026, une capacité supplémentaire de 81 MWp est en cours de développement, représentant un budget d'investissement de 56 millions d'euros. Une fois livrés, ces projets porteront la capacité totale installée à 356 MWp, dépassant l'objectif de 350 MWp de WDP pour 2027. WDP

²⁶ Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique livrés avant 2013, dont les certificats expireront progressivement au cours de la période 2028-2032.

visé un TRI de ~8 % et un rendement sur coût d'environ 10–15 %. Au-delà de cet objectif, WDP prévoit d'étendre sa capacité solaire au rythme des nouveaux projets de développement.

1.11.2. Green Mobility Solutions

WDP continue d'étendre 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 Bleiswijk, aux Pays-Bas, un hub de recharge pour camions comprenant six points de recharge haute puissance, offrant une capacité de recharge installée de 600 kW, sera opérationnel d'ici fin 2026.



1.11.3. Stockage d'énergie par batteries

Projet BESS Front-of-the-meter (FTM)

À Vilvorde, en Belgique, WDP exploite un système de stockage d'énergie par batteries front-of-the-meter d'une puissance de 3 MW et d'une capacité de stockage d'énergie de 10 MWh, associé à une installation solaire de 3,8 MWp. La solution intégrée contribue à l'équilibrage du réseau et à l'électrification future du portefeuille de clients de WDP.

À Genk, en Belgique, WDP développe un parc de batteries à grande échelle d'une puissance de 60 MW et d'une capacité de stockage d'énergie de 240 MWh, offrant jusqu'à quatre heures de stockage à pleine puissance. Le projet contribuera à la stabilité du réseau, à la flexibilité et à la gestion de la volatilité des prix de l'énergie.

Le budget d'investissement s'élève à 40 millions d'euros, l'exploitation devant être confiée à un partenaire spécialisé. Le projet a été sélectionné dans le cadre du mécanisme de rémunération de la capacité (CRM), donnant accès à un rendement de base garanti. L'installation devrait être opérationnelle d'ici fin 2029.



Projet BESS behind-the-meter (BTM)

WDP poursuit le déploiement de systèmes de batteries behind-the-meter sur des sites sélectionnés à forte consommation d'énergie équipés d'installations photovoltaïques, y compris des hubs d'e-mobilité. Ces systèmes augmentent la consommation sur site d'énergie solaire, réduisent la dépendance vis-à-vis du réseau et soutiennent la continuité opérationnelle. La poursuite du déploiement reste tributaire de l'obtention de raccordements au réseau, de plus en plus limités.

À Bornem, en Belgique, WDP exploite un système de batteries BTM d'une puissance de 2,25 MW et d'une capacité de stockage d'énergie de 4,5 MWh, intégré à l'installation solaire de 3 MWp du site. Le système augmente la consommation locale d'énergie solaire, réduit la demande de pointe d'électricité et optimise les coûts d'énergie ainsi que l'utilisation du raccordement existant au réseau, tout en soutenant l'électrification en cours du site.



2. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH

2.1. Renforcement du leadership européen de WDP

Au cours des neuf premiers mois de 2026, WDP a renforcé son organisation européenne grâce à des nominations clés au niveau local et au niveau du Groupe. En combinant expertise des marchés locaux et capacités opérationnelles et d'investissement renforcées, ces nominations soutiennent l'exécution disciplinée du plan de croissance #BLEND2030 de WDP et son ambition de bâtir une plateforme immobilière logistique européenne intégrée de référence de 10+ milliards d'euros, en maintenant l'accent sur une croissance régulière du résultat par action.

Un leadership local sur les marchés européens

WDP a nommé Jurgen Bevelander Country Manager Pays-Bas, Joan Lacosta Country Manager Espagne et Benjamin Khafi Grynfas Country Manager Italie.^{27,28}

Ces nominations renforcent la plateforme européenne intégrée de WDP en combinant une solide expertise des marchés locaux avec l'envergure et les capacités d'une organisation européenne, permettant à WDP de saisir des opportunités de croissance et de mener ses activités de manière cohérente sur des marchés tant établis que nouveaux.

Renforcement des capacités opérationnelles au niveau du Groupe

WDP a nommé William Lerinckx²⁹ au poste de Chief Operating Officer afin de soutenir l'exécution disciplinée et le développement continu de sa plateforme logistique européenne. Fort de plus de 25 ans d'expérience immobilière internationale, il rejoint le Comité exécutif de WDP, aux côtés du CEO Joost Uwents et du CFO Mickaël Van den Hauwe.

Robert Woerdeman nommé Group European Investment Manager

En mai 2026, WDP a nommé Robert Woerdeman Group European Investment Manager. Fort de plus de 20 ans d'expérience dans l'investissement immobilier européen et les marchés de capitaux, il soutient le Comité exécutif dans l'identification et l'évaluation d'opportunités sur les marchés existants et cibles, conformément aux critères de rendement de WDP et à ses ambitions de croissance du résultat par action à long terme.

²⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 12 février 2026.

²⁸ Voir le [communiqué de presse](#) du 15 avril 2026.

²⁹ Via Lerinvestimmo CommV.

3. Benchmark ESG et performance

SUSTAINABLE GROWTH

3.1. Benchmark ESG et performance

La reconnaissance continue de WDP au niveau EPRA Gold a été réaffirmée en octobre 2026, tant pour les Best Practices Recommendations (BPR) que pour les Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), témoignant de normes constamment élevées en matière de reporting financier et de durabilité. Associée à sa participation à des évaluations et notations ESG internationales reconnues, cette reconnaissance souligne l'engagement de WDP en faveur d'un reporting transparent et comparable sur ses performances et ses progrès.

Performance 2026	
	EPRA BPR Gold EPRA sBPR Gold
MSCI ESG RATINGS 	AA
	PRIME C +
	DJSI Europe + Monde Score 70
	A- (Climat)³⁰

³⁰ Évaluation 2025

II. Résultats financiers

286,9 millions d'euros

Résultat EPRA 9M 2026

9,0 Md€

Juste valeur du portefeuille
immobilier

91,0 %

Marge opérationnelle

1,21 euro

Résultat EPRA
par action 9M 2026

97,2 %

Taux d'occupation

1,6 %

Croissance du revenu locatif like-for-
like

507 millions d'euros

Revenus locatifs annualisés

5,3 ans

Durée moyenne
des baux

21,7 euros

EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

	30.09.2026	31.12.2025
EPRA NTA (en euros par action)	21,7	21,9
EPRA NRV (en euros par action)	23,8	23,9
EPRA NDV (en euros par action)	21,9	21,8
EPRA LTV (en %)	43,2	41,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,5	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,5	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,8	2,3
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,6	10,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,0	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

	30.09.2026	31.12.2025
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	9 019,4	8 584,0
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,4	6,2
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,5	5,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,3	5,6
Taux d'occupation ² (en %)	97,2	97,7
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	1,6	2,3
Marge opérationnelle ³ (en %)♦	91,0	90,4
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	41,9	40,1
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	44,0	42,2
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,7	7,5
Interest Coverage Ratio ⁴ (en x)	4,8	5,0
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,5	2,4
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,9	4,3
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	3,9	4,6
Hedge ratio (en %)♦	78	89
Terme moyen restant des couvertures ⁵ (en ans)	3,5	4,2
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	383,0	350,5
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	348,5	316,7
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-66,7	-57,1
Résultat EPRA♦	286,9	263,7
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-7,3	6,2
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	12,1	-13,0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-8,1	-10,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	283,7	246,7
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	1,21	1,15
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	-0,03	0,03
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,05	-0,06
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,03	-0,04
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,19	1,08
IFRS NAV ⁶	21,2	20,8
EPRA NTA♦	21,7	21,3
EPRA NRV♦	23,8	23,3
EPRA NDV♦	21,9	21,2

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

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

2 Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées.

3 Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2026 et les trois premiers trimestres 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. Commentaire sur le compte de résultat au 30 septembre 2026 (schéma analytique)

1.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 383,0 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2026, soit une augmentation de +9,3% par rapport à la même période de l'année précédente (350,5 millions d'euros). Cette forte croissance provient des projets prélués, des acquisitions, ainsi que de la croissance organique des loyers. La croissance des loyers à périmètre constant s'élève à +1,6 %, principalement due à l'indexation et à la réversion des loyers et partiellement compensée par une certaine vacance frictionnelle, liée aux mouvements habituels des locataires.

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	98 403	141 444	26 346	6 525	11 008	80 554	364 280	4 032
Coûts relatifs à la location ²	318	157	862	0	-629	-1 060	-351	-4
Résultat locatif, moins les coûts liés à la location	98 721	141 602	27 208	6 525	10 379	79 494	363 929	4 028

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 22,8 millions d'euros de revenus issus des panneaux solaires, contre 21,0 millions d'euros l'année dernière, soit +9 % en glissement annuel. Cette évolution est due à une augmentation de la capacité solaire et à des prix de l'électricité plus élevés. 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 de réalisation plus longs de ces projets (par ex. les défis liés au raccordement au réseau), ainsi que la volatilité des prix de l'énergie.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 348,5 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2026, soit une augmentation de +10,0% par rapport à la même période de l'année précédente (316,7 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 34,5 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2026 (33,8 millions d'euros pour les 9M 2025). Avec +2 %, ces postes progressent moins que proportionnellement au résultat immobilier, de sorte que la marge opérationnelle est passée à 91,0 %, contre 90,4 % pour les 9M 2025. WDP prévoit de maintenir une marge opérationnelle annualisée élevée, supérieure à 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 -66,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2026, contre -57,1 millions d'euros pour les 9M 2025. Cette évolution s'explique principalement par le coût des dettes supplémentaires contractées pour financer les opportunités de croissance, conformément au budget, l'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) atteignant 3 855,3 millions d'euros au 30 septembre 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 (all-in) faible, à 2,5 % sur les neuf premiers mois de 2026, par rapport au 31 décembre 2025, et toujours basé sur un ratio de couverture élevé de 78 %.

Ce résultat tient compte d'un montant limité de +7,0 millions d'euros d'intérêts capitalisés sur les projets de développement. Ce résultat financier comprend également le coût récurrent des intérêts liés aux terrains en concession, soit -5,1 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le *résultat financier*.

Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille), le ratio de couverture des intérêts reste élevé à 4,8x (5,0x à fin 2025).

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

Le résultat de 15,7 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2026 reflète principalement la contribution de la participation dans Catena. En outre, au cours du T1 2026, WDP a acquis la participation restante de 45 % dans WDP Luxembourg SA, portant ainsi sa participation à 100 %.³¹ 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 le résultat EPRA (-10,6 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 résultat du plan de croissance.³²

Les impôts différés sur le résultat du portefeuille (-25,8 millions d'euros) reflètent l'effet fiscal des réévaluations non réalisées et de l'amortissement fiscal (voir ci-dessous 1.7. *Résultat sur le portefeuille*) et n'ont aucun impact sur les flux de trésorerie ni sur le résultat EPRA.

1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour les neuf premiers mois de 2026 s'élève à 286,9 millions d'euros, soit une augmentation de +9% par rapport au résultat de 263,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2025. Cette croissance est due à l'activité d'investissement et à la croissance organique des loyers de +1,6 %, à une efficacité opérationnelle durablement élevée (marge opérationnelle de plus de 90 %) et à un coût de la dette compétitif de 2,5 %.

Le résultat EPRA par action a augmenté de +4,7% à 1,21 euro, contre 1,15 euro pour la même période un an plus tôt, tenant compte d'une augmentation de 4 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, en raison du renforcement du capital en 2025 et en 2026.

1.7. Résultat sur le portefeuille (y compris la quote-part des joint ventures) – part du Groupe

La réévaluation du portefeuille (hors impôts différés sur le résultat du portefeuille et résultat sur les cessions d'immeubles de placement) s'élève à -0,3 million d'euros (9M 2025 : +41,4 millions d'euros), stable depuis le début de l'année avec 0,0%, sur la base d'un EPRA Net Initial Yield stable de 5,5%.

³¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 31 mars 2026.

³² Consultez VI. *Perspectives*.

La répartition par pays est la suivante : Belgique (-7,7 millions d'euros), Pays-Bas (+16,8 millions d'euros), France (-8,6 millions d'euros), Roumanie (+10,6 millions d'euros), Allemagne (-9,5 millions d'euros) et Luxembourg (-2,1 millions d'euros).

Le résultat sur portefeuille (y compris la quote-part des joint ventures et après impôts différés) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2026 s'élève à -7,3 millions d'euros, soit -0,03 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à 6,2 millions d'euros, soit 0,03 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 sur 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 Groupe³³ atteignent 12,1 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2026, soit 0,05 euro par action (contre -13,0 millions d'euros, soit -0,06 euro par action pour les 9M 2025).

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

1.9. Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (y compris la quote-part des joint ventures) – part du Groupe

Les panneaux solaires sont comptabilisés 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 comptes IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des parcs de panneaux solaires. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -8,1 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et des réductions de valeur des panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non réalisé, il est exclu du résultat d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et présenté séparément dans le compte de résultat.

1.10. Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le résultat EPRA, ainsi que le résultat sur portefeuille, les variations de la juste valeur des instruments financiers et l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires, donnent un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2026 de 283,7 millions d'euros (contre 246,7 millions d'euros pour la même période de l'année dernière).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 283,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 286,9 millions d'euros s'explique par la variation positive des instruments de couverture de taux d'intérêt, compensée par les passifs d'impôts différés et l'amortissement des panneaux solaires.

³³ Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) sont calculées sur la base de la valeur de marché (mark-to-market, M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

2. Commentaire sur le bilan au 30 septembre 2026

2.1. Portefeuille immobilier

La **valeur totale du portefeuille** est passée à 9 019,4 millions d'euros contre 8 584,0 millions d'euros à la fin de 2025.

- **Juste valeur du portefeuille immobilier^{34,35}** : 8 814,8 millions d'euros au 30 septembre 2026 (8 395,0 millions d'euros à la fin de 2025).
 - › **Portefeuille actuel** : 8 212,6 millions d'euros³⁶
 - › **Projets en développement** : 294,1 millions d'euros
 - › **Réserves foncières** : 308,1 millions d'euros
- **Investissements dans des actifs énergétiques³⁷** : 204,5 millions d'euros

Globalement, le portefeuille est valorisé à un rendement locatif brut de 6,4%³⁸. Actuellement, le portefeuille est valorisé à un EPRA Net Initial Yield de 5,5%. Le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 7 % au loyer de marché (contre 9 % fin 2025), reflétant la prise en compte de l'indexation et de la réversion des loyers, tandis que les valeurs locatives estimées (ERV) sont restées stables d'un trimestre à l'autre. Le Net Reversionary Yield s'établit à 6,1 %, sur la base d'une location complète au loyer de marché.³⁹

³⁴ Évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants (Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate), conformément à IAS 40. Pour la méthode d'évaluation exacte, nous renvoyons au [communiqué de presse relatif](#) à la SIR du 9 juillet 2025.

³⁵ Incluant les actifs détenus en vue de la vente.

³⁶ Y compris un droit d'utilisation de 123 millions d'euros, relatif aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

³⁷ Principalement des panneaux solaires évalués à la juste valeur selon le modèle de réévaluation conformément à la norme IAS 16.

³⁸ Calculé en divisant les loyers bruts (cash) contractuels annualisés et la valeur locative des surfaces non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement les droits de mutation).

³⁹ Le Reversionary Yield est calculé en divisant la valeur locative de marché estimée – diminuée des charges d'exploitation immobilières non récupérables – par la valeur de marché du bien, y compris les frais d'acquisition (estimés). Le Reversionary Yield correspond au rendement attendu auquel le rendement net s'élèvera (ou diminuera) lorsque le loyer atteindra la valeur locative estimée complète.

Statistiques du portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	117	116	24	4	6	84	351
Superficie louable brute (en m²)	2 912 520	3 030 421	757 985	148 921	179 746	2 006 430	9 036 023
Terrains (en m²)	5 392 172	5 228 444	2 176 218	246 023	313 805	9 351 431	22 708 093
Juste valeur (en millions d'euros)	2 681	3 227	790	171	241	1 705	8 815
% de la juste valeur totale	30%	37%	9%	2%	3%	19%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-0,3%	0,5%	-1,1%	-5,5%	-0,9%	0,6%	0,1%
Vacance (EPRA) ^{1/2}	4,4%	0,6%	5,5%	0,0%	0,5%	4,1%	2,8%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,3	5,4	6,8	3,3	4,0	5,2	5,3
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,8%	6,3%	5,4%	5,9%	6,7%	8,2%	6,4%
Effet de vacance	-0,3%	0,0%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,4%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,6%	-0,6%	-0,4%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,6%	-0,2%	-0,4%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	5,1%	5,3%	4,6%	5,4%	5,7%	7,2%	5,5%

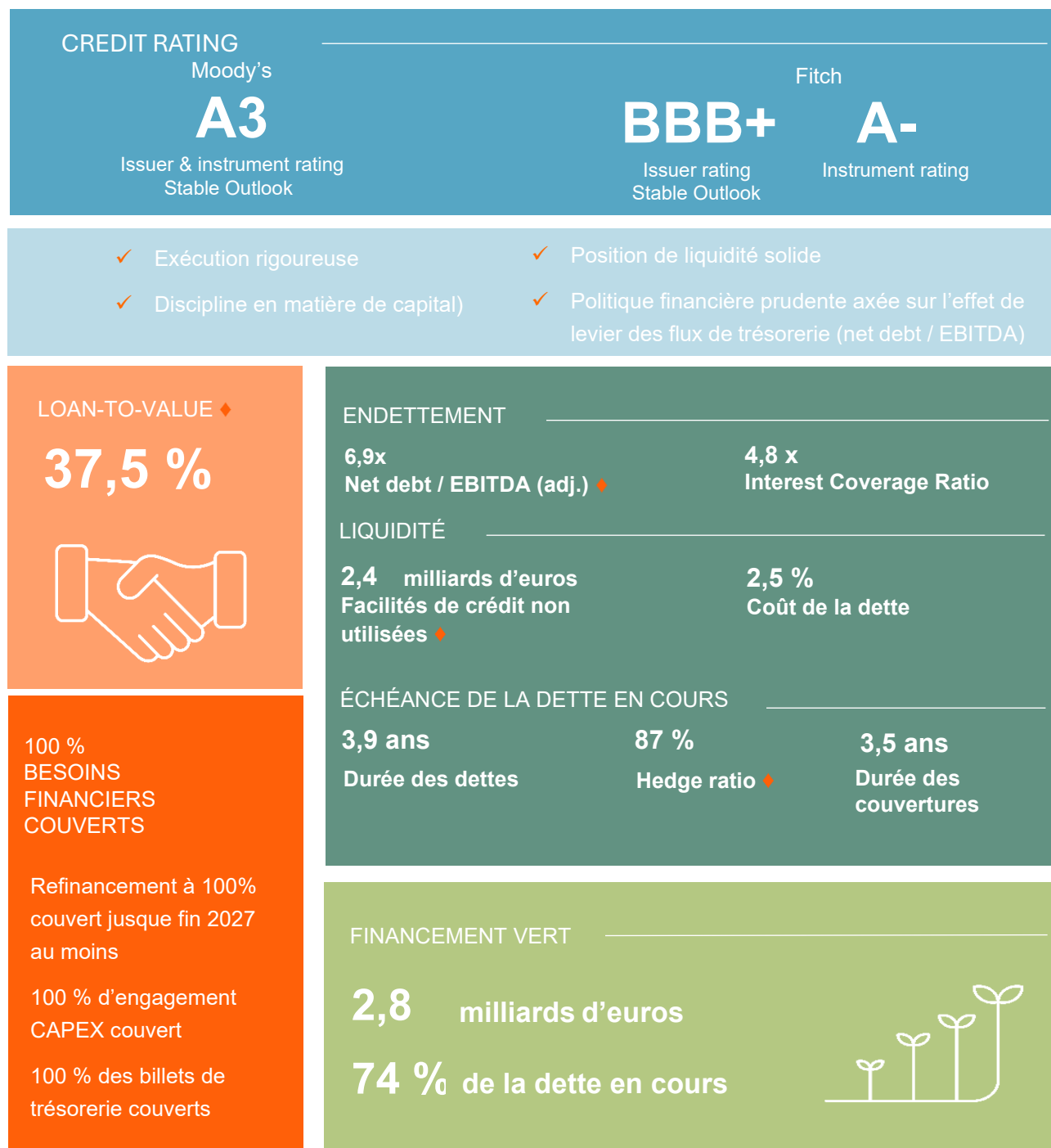
2.3. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 21,7 euros au 30 septembre 2026 , restant globalement stable par rapport à 21,9 euros au 31 décembre 2025 (-0,1 euro, -0,6%). Cette évolution s'explique principalement par la génération du résultat EPRA (+1,21 euro), largement compensée par le paiement du dividende relatif à l'exercice 2025 au deuxième trimestre 2026 (-1,23 euro). L'IFRS NAV par action⁴⁰ s'élève à 21,2 euros au 30 septembre 2026 contre 21,3 euros au 31 décembre 2025.

⁴⁰ L'IFRS NAV est calculée comme les capitaux propres selon les normes IFRS divisés par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette selon la législation belge GVV/SIR.

III. Gestion des ressources financières

Le **2 octobre 2026**, après la date de clôture du bilan, WDP a finalisé une augmentation de capital de 400 millions d'euros par voie de placement accéléré (ABB)⁴¹. Afin de donner une image représentative de la situation financière de WDP à l'entame du quatrième trimestre, certains indicateurs bilanciaux sont présentés sur une base pro forma, incluant l'ABB. Ceux-ci sont signalés par ♦.



⁴¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 septembre 2026.

1. Situation financière

1.1. Notation de crédit et bilan

WDP dispose d'une notation A3 (émetteur et instruments) de Moody's ainsi que d'une notation BBB+ (émetteur) et A- (instruments) de Fitch (les deux agences avec des perspectives stables), ce qui la place parmi un groupe restreint de sociétés immobilières cotées en Europe notées dans la catégorie A. Ces notations reflètent la solidité du bilan et de la position de liquidité de WDP, l'exécution constante de politiques financières à long terme ainsi qu'une discipline en matière de capital assortie d'une attention constante portée à la génération de trésorerie.

Le **2 octobre 2026**, après la date de clôture du bilan, WDP a finalisé une augmentation de capital de 400 millions d'euros par voie de placement accéléré (ABB)¹. Les effets de l'ABB ne sont donc pas encore reflétés dans les chiffres au 30 septembre 2026 (voir *1.2 Structure du capital et liquidité*).

Sur une base pro forma, à la suite de l'ABB et avant l'affectation du produit de l'émission, WDP aborde le quatrième trimestre avec :

1. **Loan-to-value** : de 37,5 %, contre 41,9 % au 30 septembre 2026 ;
2. **Net debt / EBITDA (adj.)** : de 6,9x, contre 7,7x au 30 septembre 2026 ;
3. **Hedge ratio** : de 87 %, contre 78 % au 30 septembre 2026 ;
4. **Position de liquidité** : d'environ 2,4 milliards d'euros, contre 2,0 milliards d'euros au 30 septembre 2026.

Cela renforce encore le bilan de WDP noté A3 en amont du projet de fusion avec ARGAN, tout en permettant de financer une croissance au-delà de sa capacité d'autofinancement annuelle d'environ 500 millions d'euros.

1.2. Structure du capital et liquidité

Les dettes financières totales s'élèvent à 3 855,3 millions d'euros au 30 septembre 2026, contre 3 504,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, en raison de la dette supplémentaire mobilisée pour financer les opportunités de croissance. En conséquence, le loan-to-value – qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille⁴² – s'établit à 41,9 % au 30 septembre 2026 (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 7,7x (7,5x au 31 décembre 2025).

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours au 30 septembre 2026 est de 3,9 ans⁴³, contre 4,3 ans à fin 2025. La gestion financière proactive de WDP permet de maintenir des coûts d'intérêt particulièrement compétitifs, avec un coût global de la dette (all-in) de 2,5 % au cours des trois premiers trimestres de 2026. Au 30 septembre 2026, le hedge ratio s'élève à 78 %, avec une maturité moyenne des couvertures de 3,5 ans. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille), cela implique le maintien d'un Interest Coverage Ratio toujours élevé de 4,8x (5,0x au 31 décembre 2025).

⁴² Sur la base des comptes IFRS, y compris les panneaux solaires et les participations dans des coentreprises et des entreprises associées.

⁴³ Y compris les dettes à court terme.

Au 30 septembre 2026, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non utilisées s'élève à 2,0 milliards d'euros⁴⁴. Cela offre à WDP une liquidité confortable pour réaliser au moins le pipeline d'investissements en cours d'environ 791 millions d'euros (dont un cost to come de 581 millions d'euros) et financer les échéances de dette jusqu'à la fin de 2027 (589 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 cash-flow sous-tend la capacité de WDP à financer et à exécuter son nouveau plan de croissance étendu, qui devrait rester neutre pour la structure du capital⁴⁵. À cet effet, WDP prévoit d'autofinancer un CAPEX d'environ 500 millions d'euros par an (dont 250 à 300 millions d'euros sous forme de capitaux propres provenant de bénéfices réservés, de dividendes en actions et d'apports en nature, et le reste par un endettement respectant les objectifs de levier financier 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 capitaux propres provenant de bénéfices réservés, de dividendes en actions (scrip dividend) et d'apports en nature – représentant ensemble environ 250 à 300 millions d'euros par an – correspond à un effet d'environ -3 % sur le loan-to-value et d'environ -0,5x sur le net debt / EBITDA (adj.).

1.3. Stratégie de financement en 2026

1.3.1. Nouvelles ressources financières en 2026

Dividende optionnel d'un montant de 116 millions d'euros⁴⁶

Les actionnaires de WDP ont opté pour plus de 57 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Cela a conduit à une augmentation de capital d'environ 116 millions d'euros pour WDP via l'émission de 5 404 235 nouvelles actions au prix d'émission de 21,53 euros par action.

Augmentation de capital par apport en nature de 6,4 millions d'euros⁴⁷

WDP a acquis un site de redéveloppement à Menin, en Belgique. La transaction a été réalisée le 5 août 2026 par voie d'apport en nature, rémunérée par l'émission de 294 117 actions nouvelles WDP au prix d'émission de 21,93 euros. Les capitaux propres sont ainsi renforcés de 6,4 millions d'euros.

Augmentation de capital par apport en nature de 23,5 millions d'euros⁴⁸

WDP a acquis une réserve foncière de 100 000 m² dans le Port of Antwerp-Bruges (PoAB), combinant une vaste position foncière en pleine propriété au sein du port et 40 MVA de capacité de raccordement ferme (« zero-flex »). La transaction a été réalisée le 2 septembre 2026 par voie d'apport en nature, rémunérée par l'émission de 1 111 141 actions nouvelles WDP au prix d'émission de 21,19 euros. Les capitaux propres sont ainsi renforcés de 23,5 millions d'euros.

⁴⁴ Hors facilités de crédit supplémentaires couvrant le programme de billets de trésorerie.

⁴⁵ Consultez IV. Perspectives.

⁴⁶ Voir le [communiqué de presse](#) du 20 mai 2026.

⁴⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 5 août 2026.

⁴⁸ Voir le [communiqué de presse](#) du 2 septembre 2026.

Nouveaux financements

Au cours du T3 2026, WDP a signé 700 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit renouvelables, renforçant encore sa position de liquidité.

1.3.2. Mise à jour des notations de crédit

Les deux agences de notation, Moody's (30 juillet 2026) et Fitch (28 juillet 2026), ont confirmé les notations de WDP à la suite de l'annonce du projet de rapprochement entre ARGAN et WDP par le biais d'une fusion amicale entièrement en actions. La confirmation des notations de l'émetteur et de la dette, assorties d'une perspective stable, reflète l'amélioration du profil d'activité du groupe combiné ainsi que l'attente que le levier financier reste conforme aux exigences de la catégorie de notation actuelle.

Le 28 juillet 2026, Fitch Ratings a confirmé la notation de défaut émetteur à long terme (Long-Term Issuer Default Rating – IDR) de WDP à « BBB+ » ainsi que la notation de la dette senior non garantie à « A- ». La perspective de l'IDR est stable. Le 30 juillet 2026, Moody's Ratings a confirmé les notations A3 de WDP en tant qu'émetteur à long terme et de sa dette senior non garantie. La perspective reste stable.

1.3.3. Événements significatifs postérieurs à la date de clôture du bilan

Augmentation de capital par placement privé accéléré de 400 millions d'euros⁴⁹

WDP a lancé une augmentation de capital en numéraire dans le cadre du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence légal des actionnaires existants et sans octroi d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants. L'augmentation de capital a été réalisée au moyen d'un placement privé accéléré exempté avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuilding ou ABB) auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels internationaux.

Le montant brut de cette augmentation de capital s'élève à 400 millions d'euros, par l'émission de 20 618 556 actions nouvelles au prix d'émission de 19,40 euros par action. Ces actions nouvelles représentent environ 8,5 % du capital en circulation avant l'augmentation de capital. Ce prix d'émission représente une décote de 4,7 % par rapport au dernier cours de bourse du mardi 29 septembre 2026.

“ Nous sommes reconnaissants pour la solidité et la qualité du soutien apporté à cette offre, sursouscrite 5,4 fois. Ce résultat confirme notre discipline consistant à aligner le rythme des investissements sur le financement en capitaux propres et nous permet de financer un pipeline d'investissements relatif et clairement identifié, plaçant WDP dans la meilleure position possible pour saisir de nouvelles opportunités de croissance en amont du rapprochement proposé avec ARGAN.”

Mickaël Van den Hauwe, CFO WDP

⁴⁹ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 septembre 2026.

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

1. Perspectives 2026

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

Sur cette base, et en tenant compte d'un taux de distribution 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 38 % (sur la base de valeurs de portefeuille stables), un net debt / EBITDA (adj.) d'environ 7x et un coût moyen de la dette de 2,5 %
- Un nombre moyen pondéré d'actions de 244,0 millions pour l'ensemble de l'année, y compris les actions nouvellement émises

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

2. #BLEND2030

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

Début 2026, WDP a élargi son horizon à 2030 avec de nouvelles ambitions de croissance et un objectif clair : poursuivre le déploiement de WDP en tant que plateforme européenne intégrée de 10Md€+ d'euros et offrir des solutions complètes d'infrastructures supply chain à ses clients existants et nouveaux. L'accent reste mis sur 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 de solides rendements totaux.

Avec **#BLEND2030**, le plan de croissance quinquennal couvrant la période 2026 à 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 dans deux nouveaux pays : l'Espagne et l'Italie. Cette ambition est déjà soutenue par la nomination récente de Country Managers dédiés sur ces deux marchés.

Objectifs à long terme, soutenus par la capacité d'autofinancement, la solidité du crédit et les moteurs de croissance

Dans le cadre de **#BLEND2030**, 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**⁵⁰ : min. 50 % cumulés, soit des rendements à deux chiffres de min. 10 %

Ces objectifs reposent sur :

- **Une forte capacité d'autofinancement** : un CAPEX financé en interne d'environ 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 de crédit de premier plan** : avec un net debt/EBITDA (adj.) d'environ 8x et un loan-to-value d'environ 40 %, soutenus par la notation de crédit A3 (Moody's) et 2 milliards d'euros de lignes de crédit non tirées
- **Des moteurs de croissance complémentaires intégrés au 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

⁵⁰ Le total accounting return (TAR) est calculé comme la croissance annuelle de l'EPRA NTA, dividendes bruts distribués inclus.

Les moteurs du plan étendu #BLEND

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

LOAD | Ce plan repose sur un volume d'investissement 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 préloués et des acquisitions dans les marchés existants (< 20 % en Roumanie), ainsi qu'une entrée progressive sur de nouveaux marchés, l'Espagne et l'Italie.

EXTRACT | Création de valeur ajoutée au sein du portefeuille existant grâce à l'indexation, à la capture de la réversion locative, à des optimisations liées à l'innovation, à l'énergie et à la décarbonation, ainsi qu'à un renforcement de l'approche centrée sur le client en allégeant davantage la charge opérationnelle des clients. Complété par une rotation sélective des actifs.

NEUTRALISE | Investissements dans des solutions énergétiques visant à 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 d'infrastructures énergétiques sur les sites, telles que le solaire, les batteries et la recharge de poids lourds électriques, et permettent ainsi d'offrir aux clients des solutions complètes d'infrastructures supply chain.

DISCIPLINED | Poursuite d'une allocation stricte du capital axée sur les rendements. La solide position financière de WDP garantit des moyens suffisants pour financer les investissements prévus (via les lignes de crédit actuelles non tirées et la capacité d'autofinancement). Cela inclut un réajustement progressif et maîtrisé du coût de la dette : un impact organique (c'est-à-dire calculé à dette constante) de +85 bps cumulés sur le coût de la dette d'ici 2030, en raison des échéances des couvertures, partiellement compensé par l'effet positif de l'optimisation du spread de crédit liée à la notation A3, la moitié de l'impact ne se matérialisant qu'à partir de 2030.⁵¹

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 fidélisation élevée des clients)
- Maintien d'une marge opérationnelle élevée de > 90 % grâce à la discipline en matière de coûts

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

⁵¹ Sur la base de la courbe des taux d'intérêt à terme au 31 décembre 2025 et de la notation de crédit A3 de Moody's.

V. Financial Statements

Compte de résultats (analytique)

(en euros x 1 000)	9M 2026	9M 2025	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	361 360	334 914	26 446	7,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	2 569	0	2 569	n.r.
Revenus des investissements énergétiques	22 812	20 998	1 814	8,6%
Autres produits/charges opérationnels	-3 754	-5 432	1 677	n.r.
Résultat immobilier	382 986	350 480	32 506	9,3%
Charges immobilières	-16 860	-15 493	-1 367	8,8%
Frais généraux	-17 656	-18 276	621	-3,4%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	348 471	316 711	31 760	10,0%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-66 740	-57 053	-9 687	17,0%
Impôts sur le résultat EPRA	-10 601	-11 619	1 018	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-16	16	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	15 731	15 646	85	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat EPRA	286 861	263 670	23 191	8,8%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 108	38 728	-35 620	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	14 486	138	14 348	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-25 777	-34 860	9 084	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	917	2 227	-1 310	n.r.
Résultat sur portefeuille	-7 265	6 233	-13 498	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-7 265	6 233	-13 498	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	12 071	-12 562	24 633	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	48	-427	475	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	12 119	-12 989	25 108	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	12 119	-12 989	25 108	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-7 706	-9 570	1 864	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-358	-660	302	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-8 064	-10 230	2 166	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-8 064	-10 230	2 166	n.r.
Résultat net (IFRS)	283 652	246 684	36 968	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	283 652	246 684	36 968	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)

	9M 2026	9M 2025	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,21	1,15	0,05	4,7%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,03	0,03	-0,06	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,05	-0,06	0,11	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,03	-0,04	0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,19	1,08	0,12	n.r.
Résultat EPRA ²	1,19	1,12	0,06	5,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	237 947 543	229 045 533	8 902 011	3,9%
Nombre d'actions	241 949 082	234 613 724	7 335 358	3,1%

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

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

Compte de résultats (analytique)

(en euros x 1 000)	Q3 2026	Q3 2025	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	122 690	114 083	8 607	7,5%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Revenus des investissements énergétiques	8 802	7 718	1 083	14,0%
Autres produits/charges opérationnels	1 119	384	735	n.r.
Résultat immobilier	132 611	122 185	10 426	8,5%
Charges immobilières	-5 040	-5 007	-34	0,7%
Frais généraux	-4 961	-6 551	1 589	-24,3%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	122 610	110 628	11 982	10,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-24 300	-20 169	-4 130	20,5%
Impôts sur le résultat EPRA	-4 150	-3 239	-911	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-16	16	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	6 020	5 269	751	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat EPRA	100 180	92 473	7 708	8,3%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-7 383	18 941	-26 324	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	3 356	2	3 353	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-5 445	-2 631	-2 815	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-2 821	2 173	-4 994	n.r.
Résultat sur portefeuille	-12 294	18 485	-30 779	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-12 294	18 485	-30 779	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	13 491	433	13 058	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4	1	3	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	13 495	434	13 061	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	13 495	434	13 061	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 360	-3 857	-503	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-5	-38	33	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 365	-3 895	-470	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-4 365	-3 895	-470	n.r.
Résultat net (IFRS)	97 016	107 497	-10 481	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	97 016	107 497	-10 481	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	Q3 2026	Q3 2025	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,42	0,40	0,02	4,7%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,05	0,08	-0,13	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,06	0,00	0,05	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,02	-0,02	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,40	0,46	-0,06	n.r.
Résultat EPRA ²	0,41	0,39	0,02	5,1%
Nombre moyen pondéré d'actions	241 063 479	232 888 228	8 175 251	3,5%
Nombre d'actions	241 949 082	234 613 724	7 335 358	3,1%

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)	30.09.2026	31.12.2025	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 205	1 408	-203	n.r.
Immeubles de placement	8 689 007	8 207 921	481 087	5,9%
Autres immobilisations corporelles (y compris les actifs énergétiques)	203 235	186 941	16 294	8,7%
Actifs financiers non courants	70 216	40 262	29 954	74,4%
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 024	237	2 787	1173,5%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	360 908	390 777	-29 869	-7,6%
Actifs non courants	9 327 597	8 827 546	500 050	5,7%
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	n.r.
Créances commerciales	49 092	40 746	8 346	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	44 614	17 252	27 362	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 780	14 786	5 994	n.r.
Comptes de régularisation	25 789	14 069	11 720	n.r.
Actifs courants	140 275	86 852	53 423	n.r.
Total de l'actif	9 467 872	8 914 399	553 473	6,2%
(en euros x 1 000)	30.09.2026	31.12.2025	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	251 568	244 047	7 521	3,1%
Primes d'émission	2 481 898	2 343 351	138 547	5,9%
Réserves	2 123 938	2 076 885	47 053	2,3%
Résultat net de l'exercice	283 652	353 918	-70 266	-19,9%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	5 141 055	5 018 201	122 854	2,4%
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Capitaux propres	5 141 055	5 018 201	122 854	2,4%
Dettes financières non courants	3 489 247	3 242 454	246 793	7,6%
Autres passifs financiers non courants	288 337	237 197	51 141	21,6%
Passifs non courants	3 777 584	3 479 651	297 933	8,6%
Dettes financières courantes	366 103	262 232	103 871	39,6%
Autres passifs courants	183 129	154 314	28 815	18,7%
Passifs courants	549 232	416 546	132 686	31,9%
Passifs	4 326 816	3 896 197	430 619	11,1%
Total du passif	9 467 872	8 914 399	553 473	6,2%

Ratios clés

(en euros par action)	30.09.2026	31.12.2025	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,2	21,3	-0,1	-0,4%
EPRA NTA♦	21,7	21,9	-0,1	-0,6%
Cours de l'action	19,2	22,1	-2,9	-13,0%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	-11,5%	1,2%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	9 019,4	8 584,0	435,3	5,1%
Loan-to-value♦	41,9%	40,1%	1,8%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	44,0%	42,2%	1,8%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,7x	7,5x	0,2x	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 et de la part proportionnelle pour les coentreprises (à savoir 80 % 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 résultats (IFRS)

en euros (x 1 000)	9M 2026	FY 2025	9M 2025
Revenus locatifs	364 280	451 759	335 599
Charges relatives à la location	-351	-1 638	-685
Résultat locatif net	363 929	450 121	334 914
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31 975	45 035	34 324
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	-40 328	-51 738	-42 250
Autres recettes et dépenses relatives à la location	27 411	26 976	23 493
Résultat immobilier	382 986	470 393	350 480
Frais techniques	-9 478	-11 371	-8 932
Frais commerciaux	-1 421	-2 037	-1 574
Frais de gestion immobilière	-5 961	-6 811	-4 986
Charges immobilières	-16 860	-20 219	-15 493
Résultat d'exploitation	366 126	450 175	334 988
Frais généraux de la société	-17 656	-25 207	-18 276
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-7 706	-11 449	-9 570
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	340 765	413 518	307 141
Résultat sur vente d'immeubles de placement	14 486	5 611	138
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 108	68 614	38 728
Résultat d'exploitation	358 359	487 743	346 007
Revenus financiers	669	778	660
Charges d'intérêts nettes	-63 884	-74 062	-54 645
Autres charges financières	-3 525	-4 052	-3 068
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	12 071	-12 415	-12 562
Résultat financier	-54 669	-89 752	-69 615
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	16 339	22 048	16 786
Résultat avant impôts	320 029	420 040	293 179
Impôts	-36 377	-66 122	-46 495
Résultat net	283 652	353 918	246 684
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	0	0	0
Part du Groupe	283 652	353 918	246 684
Nombre moyen pondéré d'actions	237 947 543	230 529 703	229 045 533
Résultat net par action (en euros)	1,19	1,54	1,08
Résultat net dilué par action (en euros)	1,19	1,54	1,08

Bilan (IFRS)

(en euros x 1 000)

30.09.2026 31.12.2025 30.09.2025

Actifs non courants	9 327 597	8 827 546	8 660 105
Immobilisations incorporelles	1 205	1 408	1 375
Immeubles de placement	8 689 007	8 207 921	8 058 457
Autres immobilisations corporelles (y compris les actifs énergétiques)	203 235	186 941	181 044
Actifs financiers non courants	70 216	40 262	39 914
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 024	237	298
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	360 908	390 777	379 017
Actifs courants	140 275	86 852	94 796
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
Créances commerciales	49 092	40 746	35 110
Créances fiscales et autres actifs courants	44 614	17 252	26 862
Trésorerie et régularisation actif	20 780	14 786	16 197
Comptes de régularisation	25 789	14 069	16 627
Total de l'actif	9 467 872	8 914 399	8 754 901

(en euros x 1 000)

30.09.2026 31.12.2025 30.09.2025

Capitaux propres	5 141 055	5 018 201	4 887 481
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	5 141 055	5 018 201	4 887 481
Capital	251 568	244 047	243 396
Primes d'émission	2 481 898	2 343 351	2 332 963
Réserves	2 123 938	2 076 885	2 064 438
Résultat net de l'exercice	283 652	353 918	246 684
II. Intérêts minoritaires	0	0	0
Passifs	4 326 816	3 896 197	3 867 420
I. Passifs non courants	3 777 584	3 479 651	3 153 531
Provisions	171	174	244
Dettes financières non courantes	3 489 247	3 242 454	2 930 019
Autres passifs financiers non courants	102 245	91 231	91 206
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	11 545	9 999	9 666
Passifs d'impôts différés	174 377	135 793	122 396
II. Passifs courants	549 232	416 546	713 889
Dettes financières courantes	366 103	262 232	569 294
Autres passifs financiers courants	203	203	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	102 346	86 848	90 934
Autres passifs courants	14 397	9 978	9 140
Comptes de régularisation	66 184	57 286	44 316
Total passif	9 467 872	8 914 399	8 754 901

Tableau des flux de trésorerie (IFRS)

en euros (x 1 000)

9M 2026

9M 2025

Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	14 786	10 374
Flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles	340 700	294 958
Résultat net	283 652	246 684
Impôts ¹	36 377	46 495
Charges d'intérêts nettes	63 884	54 645
Revenus financiers	-669	-660
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-14 486	-138
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles après l'ajustement des éléments non monétaires, des impôts effectivement payés et du fonds de roulement	368 758	347 026
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-12 071	12 562
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 108	-38 728
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	8 750	10 828
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-16 339	-16 786
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés	-12 909	-10 657
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie et impôts effectivement payés	-35 678	-42 782
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	7 619	-9 287
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-381 194	-383 565
Investissements	-405 895	-386 812
Paielements des acquisitions d'immeubles de placement	-384 644	-235 755
Paielements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières moins trésorerie nette acquisé ²	-3 933	-130 778
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-17 318	-20 279
Ventes	60 931	69
Recettes de la vente d'immeubles de placement	60 931	69
Recettes de la vente des sociétés immobilières	0	0
Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises	-39 140	677
Investissements et financements des entreprises associées et co-entreprises ³	-39 372	-2 950
Remboursements de financements des entreprises associées et co-entreprises	233	3 627
Dividendes reçus	2 909	2 500
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	46 489	94 431
Contractions d'emprunts	647 092	466 834
Remboursement d'emprunts	-362 857	-57 716
Dividendes versés⁴	-173 150	-163 466
Augmentation de capital	0	0
Intérêts payés	-64 596	-59 574
Paielements pour les acquisitions de participations minoritaires	0	-91 647
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	5 994	5 823
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	20 780	16 197

¹ Y compris les impôts différés sur le portefeuille immobilier ainsi que l'impôt sur les sociétés.

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.

³ WDP a souscrit à l'augmentation de capital de Catena, réalisée par le biais d'un placement privé accéléré. Le 23 janvier 2026, un total de 604.204 actions a été attribué à WDP Invest NV pour un montant d'environ 276 millions de SEK (environ 26 millions d'euros), permettant ainsi de maintenir une participation de 10 %.

⁴ Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2026 et 2025 un dividende optionnel, où 57% et 57%, respectivement des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

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)	9M 2026	9M 2025
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	283 652	246 684
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	4 598	-29 158
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-3 108	-38 728
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	7 706	9 570
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	-14 486	-138
II. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-12 071	12 562
X. Impôt différé concernant les ajustements	25 777	34 860
XI. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (X.) par rapport aux joint ventures	-608	-1 140
XII. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
Résultat EPRA	286 861	263 670
Nombre moyen pondéré d'actions	237 947 543	229 045 533
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,21	1,15

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.

	30.09.2026			31.12.2025		
en euros (x 1 000)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	5 141 055	5 141 055	5 141 055	5 018 201	5 018 201	5 018 201
IFRS NAV/action (en euros)	21,2	21,2	21,2	21,3	21,3	21,3
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	5 141 055	5 141 055	5 141 055	5 018 201	5 018 201	5 018 201
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	181 542	181 542		154 042	154 042	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-64 546	-64 546		-32 886	-32 886	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 205			-1 408	
Sous-total	5 258 051	5 256 845	5 141 055	5 139 358	5 137 950	5 018 201
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			165 973			110 719
(XI) Droits de mutation	492 599			470 174		
NAV	5 750 650	5 256 845	5 307 029	5 609 532	5 137 950	5 128 920
Nombre d'actions	241 949 082	241 949 082	241 949 082	235 139 589	235 139 589	235 139 589
NAV/action (en euros)	23,8	21,7	21,9	23,9	21,9	21,8

EPRA Cost Ratio

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)		9M 2026	FY 2025
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		-42 466	-54 271
I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales		-1 567	-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		-6 384	-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		-16 860	-20 219
I-6. Frais généraux		-17 656	-25 207
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		1 531	1 710
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		-153	-446
Hors (si compris ci-dessus):			
VI. Amortissements		0	265
Charges d'exploitation des panneaux solaires		2 583	3 087
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) A		-38 506	-49 654
IX. Frais directs de vacance		2 367	2 192
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) B		-36 139	-47 462
X. Revenus locatifs (IFRS)		361 711	450 781
Moins coût net des concessions		-2 827	-3 506
XII. Revenus locatifs (participation joint ventures)		4 032	9 376
Moins coût net des concessions		-324	-437
Revenus locatifs bruts C		362 592	456 214
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs) A/C		10,6%	10,9%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance) B/C		10,0%	10,4%

EPRA NIY et EPRA NIY topped-up

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)

30.09.2026 31.12.2025

Immeubles de placement - pleine propriété		8 689 007	8 207 921
Immeubles de placement - participation joint ventures		125 819	187 107
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-777 263	-647 862
Portefeuille immobilier achevé		8 037 564	7 747 166
Provision pour frais d'acquisition estimés		457 247	438 951
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	8 494 811	8 186 117
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		495 409	469 131
Coûts immobiliers		-30 887	-27 855
Loyers nets annualisés	B	464 522	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	464 522	441 276
EPRA NIY	B/A	5,5%	5,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,5%	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.

30.09.2026						31.12.2025					
Consolidation proportionnelle						Consolidation proportionnelle					
en euros (x 1 000)	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	
Y compris :											
Emprunts auprès d'institutions financières	2 497 763	67 984			2 565 747	2 088 000	75 380			2 163 381	
Commercial paper	112 650				112 650	112 450				112 450	
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0	
Obligations	1 244 937				1 244 937	1 304 236				1 304 236	
Dérivés sur devises étrangères	6 518				6 518	11 254				11 254	
Passifs (commerciales) nets	73 370	2 075			75 445	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	-20 780	-1 287			-22 068	-14 786	-641			-15 427	
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-134 585				-134 585	-118 577				-118 577	
Dette nette	A 3 779 872	68 772	0	0	3 848 644	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	8 295 106	102 798			8 397 904	7 843 978	162 696			8 006 674	
Immeubles en vue de la vente	0	0			0	0	0			0	
Projet de développement	292 944	1 118			294 062	274 573	5 560			280 133	
Immobilisations incorporelles	1 205	3 515			4 721	1 408	3 520			4 928	
Créances (commerciales) nettes	0	0			0	0				0	
Actifs financiers	2 423				2 423	2 763				2 763	
Actifs énergétiques	195 512	9 015			204 527	179 447	9 564			189 012	
Portefeuille total	B 8 787 189	116 447	0	0	8 903 636	8 302 170	181 340	0	0	8 483 509	
Loan-to-value	A/B	43,0%			43,2%	41,9%				41,9%	

2. Alternative Performance Measures⁵²

Résultat sur le portefeuille (y compris la quote-part des joint ventures) – 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 2026	9M 2025
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 108	38 728
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	14 486	138
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-25 777	-34 860
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	917	2 227
Résultat sur portefeuille	-7 265	6 233
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-7 265	6 233

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 2026	9M 2025	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	326 133	321 056	1,6%
Projets	18 582	15 359	n.r.
Achats	21 027	4 709	n.r.
Ventes	0	1 409	n.r.
Total	365 743	342 531	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-4 032	-7 097	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	2 569	165	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	364 280	335 599	n.r.

⁵² À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des APM et sont rapprochés au chapitre 1. EPRA Performance measures.

Coût moyen de la dette

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 2026	FY 2025
Résultat financier (IFRS)	-54 669	-89 752
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-12 071	12 415
Intérêts intercalaires activés	-6 960	-7 823
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	4 351	4 304
Autres charges financières et revenus	-287	-65
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-944	-1 977
Charges financières (proportionnel)	A -70 580	-82 898
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	3 677 781	3 396 389
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	56 510	73 120
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 3 734 291	3 469 509
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 2,5%	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)	9M 2026	9M 2025
Résultat financier	-54 669	-69 615
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-12 071	12 562
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-66 740	-57 053

Marge opérationnelle

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 2026	9M 2025
Résultat immobilier (IFRS)	382 986	350 480
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	348 471	316 711
Marge d'exploitation	91,0%	90,4%

Ratio de couverture

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)		30.09.2026	31.12.2025
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 500 905	1 592 425
Dettes financières à taux fixe		1 563 823	1 586 257
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	3 064 728	3 178 681
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		3 855 350	3 504 686
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		67 984	75 380
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	3 923 334	3 580 067
Hedge ratio	A/B	78,1%	88,8%

Ratio d'endettement

en euros (x 1 000)

		30.09.2026	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2025
		IFRS	Proportionnelle ¹	IFRS	Proportionnelle ¹
Passifs non courants et courants		4 326 816	4 432 573	3 896 197	4 017 502
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		171	171	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		174 377	181 542	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		66 184	67 436	57 286	58 647
Total endettement	A	4 086 085	4 183 424	3 699 521	3 801 216
Total de l'actif du bilan		9 467 872	9 573 762	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		64 546	64 680	36 309	36 309
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	9 403 326	9 509 082	8 878 090	8 999 395
Taux d'endettement	A/B	43,5%	44,0%	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)

		30.09.2026	31.12.2025
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		3 855 350	3 504 686
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-20 780	-14 786
Dette nette financière	A	3 834 570	3 489 900
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		8 588 049	8 118 551
Actifs énergétiques		195 512	179 447
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		367 996	395 559
Portefeuille total	B	9 151 557	8 693 557
Loan-to-value	A/B	41,9%	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)		30.09.2026	31.12.2025
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		3 855 350	3 504 686
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-20 780	-14 786
Net debt (IFRS)	A	3 834 570	3 489 900
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	447 142	413 518
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		9 585	11 449
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		4 878	6 995
+ Dividendes reçus des entreprises associées		5 385	4 976
EBITDA (IFRS)	C	466 990	436 939
Net debt / EBITDA	A/C	8,2x	8,0x

en euros (x 1 000)		30.09.2026	31.12.2025
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		3 923 334	3 580 067
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-22 068	-15 427
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	3 901 266	3 564 640
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-124 388	-113 594
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 025	-1 120
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	3 775 853	3 449 926
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	447 142	413 518
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		9 585	11 449
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		7 446	10 260
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		5 385	4 976
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	469 558	440 203
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		21 316	17 536
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	490 874	457 739
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,7x	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. Calendrier financier

23 octobre 2026	Publication des résultats du T3 2026
24 novembre 2026	Assemblée générale extraordinaire sur la fusion envisagée avec ARGAN
29 janvier 2027	Publication des résultats annuels 2026
26 mars 2027	Publication du rapport annuel pour l'exercice 2026
28 avril 2027	Assemblée générale annuelle sur l'exercice 2026
29 avril 2027	Date ex-dividende 2026
30 juillet 2027	Publication des résultats du S1 2027
22 octobre 2027	Publication des résultats du T3 2027
28 janvier 2028	Publication des résultats annuels 2027

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.

More information

WDP NV
Blakebergen 15
B 1861 Wolvenstem
www.wdp.eu

Joost Uwents – CEO
Mickael Van den Hauwe – CFO
Alexander Makar – Head of IR & Capital Markets
investorrelations@wdp.eu
Delphine De Pauw – Head of External Communications
press@wdp.eu

WDP est une plateforme immobilière logistique européenne intégrée, active dans le développement, l'investissement et la gestion de biens immobiliers logistiques. Son portefeuille comprend environ 9 millions de m² répartis sur quelque 350 sites en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie, avec une présence croissante en Espagne et en Italie.

WDP NV/SA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (BE-REIT). Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles, section néerlandophone).

WDP est cotée sur Euronext Brussels (BEL 20) et Euronext Amsterdam (AEX) et fait notamment partie de l'European Public Real Estate Association (EPRA), de MSCI, de STOXX et du Dow Jones Sustainability Index (DJSI).



S&P Global
Sustainability
Yearbook Member
Corporate Sustainability
Assessment 2025
©S&P Global 2026.
For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook

Suivez-nous

