



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Mercredi 19 avril 2023



www.wdp.eu

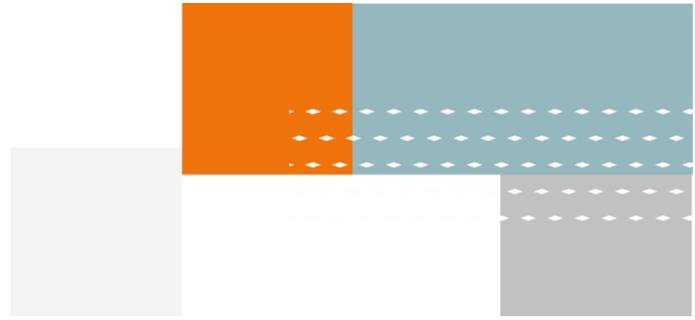
Déclaration intermédiaire pour la période du 01.01.2023 au 31.03.2023

- Résultat EPRA par action de 0,31 euro, ce qui représente une hausse de +7%, y compris une augmentation de 10 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, liée au renforcement du capital en 2022.
- Au premier trimestre 2023, un volume d'investissements nouveaux d'environ 55 millions d'euros a été identifié, en particulier des nouveaux projets et des investissements dans l'énergie.
- Bilan robuste, forte position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié avec un profil de flux de trésorerie résistant à l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation et dettes à long terme entièrement couvertes).
- Pour 2023, WDP confirme la prévision d'un résultat EPRA par action de 1,35 euro, soit une hausse de +8 % en glissement annuel, par rapport à 1,25 euro par action en 2022.

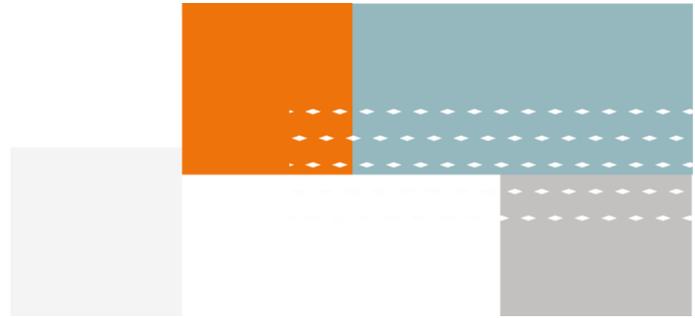


1. Résumé

- **Résultat EPRA** : 62,7 millions d'euros pour Q1 2023, soit une augmentation de 18% par rapport à la même période en 2022 (53,0 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour Q1 2023 est de 0,31 euro, soit une augmentation de 7% par rapport à 0,29 euro en 2022 (y compris une augmentation de 10 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation liée au renforcement du capital en 2022). Cette situation est principalement due en combinant la croissance externe par des nouveaux projets pré-loués et des acquisitions et par la croissance organique par le biais de l'indexation des contrats de bail.
- **Taux d'occupation et marché immobilier** : avec 98,5 % le 31 mars 2023, le taux d'occupation du portefeuille reste très élevé (99,1 % au 31 décembre 2022 et stable par rapport au T1 2022), ce qui s'explique en partie par une dynamique de marché toujours saine et dans un contexte de pression à la hausse sur les loyers du marché. En outre, au premier trimestre de 2023, environ 200 000 m² de nouveaux projets pré-loués ont été achevés avec succès, avec un rendement sur coût de 6,5 %.
- **Portefeuille** : réévaluation de -87,0 millions d'euros, soit -1,3%, principalement sous l'effet d'une hausse limitée du rendement du portefeuille existant de +15 points de base, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées (+1,6 % en glissement trimestriel). Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,1 % (+10 points de base en glissement trimestriel).
- **Bilan robuste** : le loan-to-value au 31 mars 2023 s'établit à 36,2 % et la net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 7,0x, contre respectivement 35,4% et 7,1x au 31 décembre 2022. WDP peut continuer à s'appuyer sur un bilan solide et liquide (plus de 1,6 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées) et dispose donc d'une capacité suffisante pour répondre aux opportunités d'investissement. En outre, WDP est bien protégée contre de nouvelles fluctuations des taux d'intérêt, sa dette étant entièrement couverte.
- **Plan de croissance 2022-25** : pendant le premier trimestre de 2023, un volume d'investissement de 55 millions d'euros, constitué tant de nouveaux projets (25 millions d'euros) que d'investissements dans l'énergie (30 millions d'euros), a pu être identifié. WDP reste concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme, à savoir un résultat EPRA par action de 1,50 euro en 2025. Même dans un environnement plus complexe, la société se concentre sur la création de valeur pour ses actionnaires grâce à la croissance du résultat EPRA par action, en mettant davantage l'accent sur la rentabilité, la croissance organique (principalement par le biais de l'indexation des loyers) et les projets énergétiques, tout en maintenant une position financière solide.
- **Perspectives 2023** : confirmation du résultat EPRA par action prévu de 1,35 euro (soit une augmentation de +8 % par rapport à 1,25 euro par action en 2022). Sur la base de ces perspectives, on présuppose un dividende par action de 1,08 euro brut pour 2023 (payable en 2024), sur la base d'une augmentation comparable. Ces perspectives pour 2023 et les objectifs du plan de croissance 2022-25 sont basés sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte de l'évolution de facteurs externes tels que



l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, la volatilité élevée du marché et la forte hausse du coût du capital.



2. Activités opérationnelles pour 2023



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,5 %



CONTRATS DE BAIL

12 %
Arrivant à échéance en 2023

- 60 % prolongés
- Confirmation de la confiance

	FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
SUPERFICIE	200 000 m²	547 000 m²	~1 500 000 m² <small>superficie locative</small>
INVESTISSEMENTS	132 millions d'euros	470 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL	6,5 %	6,3%	
	6,1 % en Europe occidentale	5,8 % en Europe occidentale	
	7,6 % en Roumanie	7,7 % en Roumanie	
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL	16 ans	11 ans	

2.1. Acquisitions et désinvestissements

2.1.1 Acquisitions

Au cours du premier trimestre de 2023, aucune acquisition n'a été réalisée.

2.2. Projets finalisés au cours du premier trimestre de 2023

WDP a pu réceptionner au cours du premier trimestre de 2023 les projets pré-loués suivants, pour une superficie louable totale d'environ 200 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,5 %¹, pour un investissement d'environ 132 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 16 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Multi-tenant	1Q23	25 000	13
LU			25 000	13	
NL	Amsterdam, Hornweg	Dynalogic	1Q23	13 700	11
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	1Q23	31 000	22
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54
			127 700	87	
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	E-Pantofi	1Q23	34 402	21
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12 864	11
RO			47 266	32	
Total			199 966	132	



¹ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et 7,6 % en Roumanie.

2.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 470 millions d'euros et d'une superficie louable de près de 547 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,3 %.² Ce pipeline de développement est pré-loué à 92 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11 ans.

2.3.1 Projets identifiés au cours du premier trimestre de 2023

Au cours du premier trimestre 2023, un volume d'investissement d'environ 25 millions d'euros de projets a pu être identifié, comprenant à la fois les nouveaux projets énumérés ci-dessous et quelques investissements supplémentaires pour des projets déjà annoncés.

France

Vendin-le-Vieil

Agrandissement du site existant d'une superficie d'environ 15 000 m², soit un investissement d'environ 10 millions d'euros. La réception est prévue à la fin de 2024.

Roumanie

Buzau

Agrandissement du site existant pour Ursus Breweries d'une superficie d'environ 5 200 m², soit un investissement d'environ 6 millions d'euros. La réception est prévue au cours du premier trimestre de 2024. Ursus Breweries louera cette nouvelle partie pour une période de huit ans.



² Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 7,7 % en Roumanie.



2.3.2 Aperçu de tous les projets en cours d'exécution³

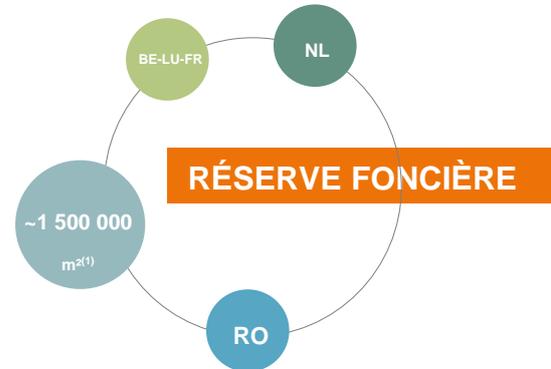
Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
2019-23					
BE	Antwerp Region	Fully let	3Q24	14 893	18
BE	Bornem	Fully let	3Q24	19 200	27
BE	Courcelles, rue de Liège 25	DHL	2Q23	2 885	6
BE	Gent	Sligro	2Q23	21 127	15
2022-25					
BE	Asse - Mollem	Fully let	1Q24	6 913	5
BE	Genk, Bosdel	Fully let	2Q25	30 000	29
BE	Gent	Uselect	2Q23	11 590	9
BE	Liège - Trilogiport	Logistics service provider	3Q23	34 457	21
BE	Lokeren, Brandstraat 30	Fully let	3Q24	9 204	13
BE	Lokeren, Brandstraat 30	stow Robotics	3Q23	23 839	2
BE				174 108	145
2022-25					
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q24	14 779	10
FR				14 779	10
2019-23					
LU	Contern	Fully let	1Q24	15 000	10
LU				15 000	10
2019-23					
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Ahold	2Q23	26 700	24
NL	Heerlen	CEVA Logistics	3Q23	31 000	24
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	In commercialisation	3Q24	29 500	29
NL	Zwolle	wehkamp	3Q23	33 000	26
NL	Zwolle	E-commerce project	4Q23	21 000	31
2022-25					
NL	Breda	In commercialisation	2Q24	25 768	20
NL	Veghel	Alliance Health Care	4Q23	16 000	19
NL	Zwolle	Fully let	2Q24	18 000	25
NL				200 968	197
2019-23					
RO	Slatina	Pirelli	2Q23	25 000	15
2022-25					
RO	Almaj Dolj	Erkut	2Q23	6 242	5
RO	Buzau	Ursus Breweries	1Q24	5 216	6
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48 335	36
RO	Târgu Lapus	Taparo	3Q23	14 656	8
RO	Timisoara	Ericsson	2Q24	33 455	32
RO				141 665	107
Total				546 520	470

dont au 31 mars 2023
320 millions d'euros doivent encore être investis.

³ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg). La superficie louable des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.

2.4. Autres potentiels

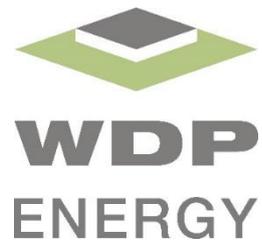
WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 1,5 million de m² de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles l'entreprise opère.



(1) Potentiel de surface bâtie

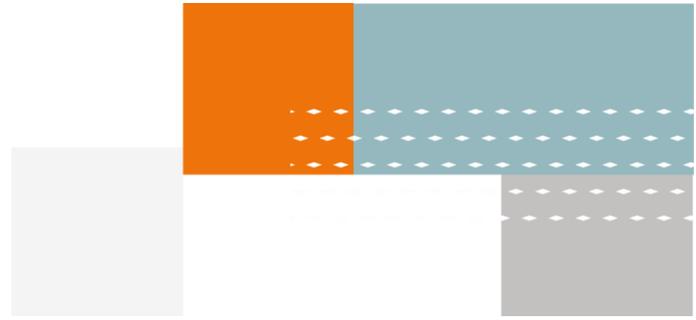
2.5. Investissements dans l'énergie

En plus du déploiement précédemment annoncé de projets solaires d'une capacité d'environ 55 MWp et de l'installation d'un Green Mobility Hub (un investissement total d'environ 40 millions d'euros) en 2022, WDP a lancé une capacité supplémentaire de 35 MWp (un investissement de 30 millions d'euros) d'ici le 31 mars 2023. Au total, des projets énergétiques pour un budget d'investissement d'environ 70 millions d'euros⁴ sont donc en cours d'exécution, ce qui s'inscrit dans le cadre de l'investissement visé de 150 millions d'euros dans des projets énergétiques au cours de la période 2023-24.⁵ Ce faisant, WDP vise un TRI (taux de rendement interne) d'environ 8 %.



⁴ Un montant de 45 millions d'euros reste à investir.

⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 27 janvier 2022.



3. Résultats financiers

62,7 ^{+18%} millions d'euros
Résultat EPRA

6,6 milliards d'euros
Valeur réelle du portefeuille

91,5%
Marge opérationnelle

0,31 ^{+7%} euro
Résultat EPRA par action

98,5%
Taux d'occupation

6,6%
Croissance des loyers sur une base comparable

5,4 ans
Durée moyenne des contrats de bail

20,6 euros
EPRA NTA par action

3.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

Chiffres clés consolidés

	31.03.2023	31.12.2022
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 640,1	6 656,0
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	5,8	5,7
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,1	5,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,4	5,5
Taux d'occupation ² (en %)	98,5	99,1
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	6,6	4,0
Marge opérationnelle ³ (en %)♦	91,5	92,4
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	36,2	35,4
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	38,1	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,0	7,1
Interest Coverage Ratio ³ (en x)	6,3	5,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	6,0	5,6
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,3	5,6
Hedge ratio (en %)♦	113,4	97,4
Terme moyen restant des couvertures ⁴ (en ans)	6,4	6,6
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	81,6	71,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	74,7	66,3
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-10,0	-10,1
Résultat EPRA♦	62,7	53,0
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-76,8	98,9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-29,5	74,3
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-2,2	-1,7
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	-46,0	224,4
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	0,31	0,29
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-0,38	0,53
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,14	0,40
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,01	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	-0,23	1,21
IFRS NAV ⁵	20,7	20,7
EPRA NTA♦	20,6	21,1
EPRA NRV♦	22,5	22,8
EPRA NDV♦	21,5	20,7

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

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

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

4. Sur la base d'une comparaison entre le premier trimestre de 2023 et le premier trimestre de 2022.

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

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

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



Indicateurs clés de performance EPRA

	31.03.2023	31.12.2022
EPRA NTA (en euros par action)	20,6	20,7
EPRA NRV (en euros par action)	22,5	22,6
EPRA NDV (en euros par action)	21,5	21,8
EPRA LTV (en %)	37,0	36,7
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,1	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,1	5,0
Taux de vacance EPRA (en %)	1,5	0,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	9,4	10,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	9,2	9,7

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.

3.2. Commentaires sur le compte de résultat du 31 mars 2023 (schéma analytique)

3.2.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 81,6 millions d'euros pour Q1 2023, soit une augmentation de 13,6% par rapport à l'année précédente (71,8 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la forte croissance organique des loyers combinée à la croissance réalisée grâce à des nouveaux projets et à des acquisitions. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 6,6 %, hausse à attribuer à l'indexation des contrats de bail (pour 2023, WDP s'attend à une augmentation de +5,0 %, vu le pic d'inflation fin 2022).

Le résultat immobilier comprend également 3,7 millions d'euros de revenus des panneaux solaires, contre 3,6 millions d'euros l'année précédente, en raison d'une augmentation limitée due à l'augmentation de la capacité, partiellement compensée par une baisse de la production (en raison d'une irradiation solaire nettement plus faible) et des prix de l'électricité. Une hausse est attendue au cours des prochains trimestres sur la base de la poursuite du déploiement du programme photovoltaïque.

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Autres joint ventures
I. Revenus locatifs	25 150	35 837	1 910	891	17 359	81 148	993	52
III. Charges relatives à la location ²	-204	212	-154	-45	-63	-254	0	0
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	24 947	36 049	1 756	846	17 296	80 894	993	52

¹ La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %).

² La rubrique Charges relatives à la location consiste des Réductions de valeur sur créances et Loyer à payer sur locaux loués.

3.2.2 Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 74,7 millions d'euros pour Q1 2023, soit une augmentation de 12,6% par rapport à la même période l'année précédente (66,3 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 6,9 millions d'euros pour le premier trimestre de 2023, ce qui représente une augmentation en glissement annuel de +26 % conforme à la croissance du portefeuille et à l'indexation des salaires. La marge d'exploitation reste élevée à 91,5 %, par rapport à 90,7 % au cours de la même période l'année précédente.

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

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 446,1 millions d'euros au 31 mars 2023 contre 2 401,9 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 1,9 % pour Q1 2023 (1,9 % en 2022).

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -10,0 millions d'euros pour le premier trimestre de 2023. Malgré un encours de la dette financière en moyenne plus élevé, le renforcement sensible de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit supplémentaires) et la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (de -0,5 % à 3,0 % pour l'Euribor 3 mois), le résultat financier est resté quasiment stable par rapport à l'année précédente (-10,1 millions d'euros). C'est le résultat des dettes entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -0,8 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, sont comptabilisés dans le *Résultat financier*.

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

Le résultat de 2,9 millions d'euros pour Q1 2023 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena à partir du T2 2022, qui est comptabilisée dans les comptes IFRS selon la méthode de la mise en équivalence.

3.2.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour Q1 2023 s'élève à 62,7 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 18,3% par rapport au résultat de 53,0 millions d'euros en 2022. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 7,3% à 0,31 euro, en ce compris l'augmentation de 10,2% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, liée au renforcement du capital en 2022. Cette augmentation du résultat EPRA résulte d'une combinaison de croissance externe par le biais de nouveaux projets pré-loués et des acquisitions et de croissance organique par le biais de l'indexation des contrats de bail.

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

Il reste suffisamment d'intérêt et de capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier logistique en raison de ses solides fondamentaux à long terme. Cependant, le marché entraîne une période de recalibrage au cours de laquelle un nouvel équilibre est recherché en termes de rendement en fonction de l'augmentation du coût du capital ; ce processus va de pair avec l'évolution et les attentes concernant le cycle des taux d'intérêt.

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour Q1 2023 atteint -76,8 millions d'euros, soit -0,38 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +98,9 millions d'euros, soit +0,53 euros par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-10,0 millions d'euros), Pays-Bas (-35,2 millions d'euros), France (-6,8 millions d'euros), Roumanie (-17,4 millions d'euros), Allemagne (-1,5 millions d'euros), Luxembourg (-2,5 millions d'euros) et Suède (-3,3 millions d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint -87,0 millions d'euros pour Q1 2023, soit une baisse de -1,3%. Cela s'explique principalement par une hausse du rendement du portefeuille existant de +15 points de base dans les taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers, partiellement compensés par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées (+1,6 % au T1 2023). Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,1 % (+10 points de base en glissement trimestriel).

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe⁶ s'élèvent à -29,5 millions d'euros, soit -0,14 euro par action pour Q1 2023 (par rapport à 74,3 millions d'euros, soit 0,40 euro par action en 2022). Cet impact négatif est dû à la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 mars 2023, à la suite d'une baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du Q1 2023.

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

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -2,2 millions d'euros. Comme l'impact des

⁶ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) – sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.

amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non réalisé, il est retiré du résultat d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

3.2.9 Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour Q1 2023 de -46,0 millions d'euros (par rapport à 224,4 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de -46,0 millions d'euros et le résultat EPRA de 62,7 millions d'euros est principalement due à la diminution de valeur du portefeuille et à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

Lors de l'établissement du compte de résultat, ainsi que dans les perspectives du plan de croissance 2022-25, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude actuelle concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.⁷

Cela a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre et sur le résultat sur le portefeuille pour Q1 2023 de +6,6 millions d'euros via la reprise de l'impôt latent sur l'immobilier. WDP incorpore ces provisions à ses comptes par prudence. Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour appliquer le régime FBI et que WDP estime qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société continuera à déposer ses déclarations fiscales en tant que FBI.

De plus, le gouvernement néerlandais projette d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les biens immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. Toutefois, pour la période antérieure au 1er janvier 2025 (plus précisément 2021-24), aucune position n'a encore été prise par les autorités compétentes des Pays-Bas. Néanmoins, WDP reste convaincue que l'entreprise continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel et que les faits et les circonstances resteront inchangés au cours de la période précédant le 1er janvier 2025 (si le gouvernement néerlandais poursuit ses plans de suppression du statut de FBI immobilière).

3.3. Commentaires sur le bilan au 31 mars 2023

3.3.1 Portefeuille immobilier⁸

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value⁹) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, au 31 mars 2023 à 6 473,7 millions d'euros contre 6 492,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation

⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

⁸ Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDPort of Ghent Big Box (29 %) et au Luxembourg (55 %) qui est indiquée.

⁹ Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires¹⁰, la valeur totale du portefeuille passe à 6 640,1 millions d'euros contre 6 656,0 millions d'euros fin 2022.

Cette valeur de 6 640,1 millions d'euros inclut 6 058,4 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).¹¹ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 214,1 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 201,2 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2023 à une juste valeur de 166,3 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,8%. Le rendement locatif brut après déduction des loyers estimés sur le marché pour les parties non louées s'élève à 5,7%.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	94	110	7	2	4	68	285
Superficie louable brute (en m ²)	2 277 285	2 761 632	192 765	60 590	54 335	1 495 180	6 841 787
Terrains (en m ²)	4 460 103	4 996 014	467 237	112 796	93 477	6 802 361	16 931 987
Juste valeur (en millions d'euros)	2 197	2 836	172	77	88	1 103	6 474
% de la juste valeur totale	34%	44%	3%	1%	1%	17%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-0,5%	-1,5%	-3,9%	-2,3%	-3,7%	-2,0%	-1,3%
Vacance (EPRA) ¹²	2,2%	1,2%	1,5%	0,0%	0,1%	1,2%	1,5%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,8	5,5	3,2	6,0	7,2	5,9	5,4
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,2%	5,8%	4,8%	4,5%	5,2%	7,6%	5,8%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,7%	4,8%	4,2%	4,1%	4,5%	7,3%	5,1%

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

2 Panneaux solaires non compris.

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

3.3.2 NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 20,6 euros au 31 mars 2023. Soit une baisse de -0,1 euro (-0,1 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,7 euros au 31 décembre 2022 sous l'effet du résultat EPRA généré (+0,31 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (- 0,44 euro) et autres (-0,02 euro). L'IFRS NAV par action¹² s'élève à 20,7 euros au 31 mars 2023 contre 20,9 euros à la date du 31 décembre 2022.

¹⁰ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

¹¹ Y compris un droit d'utilisation de 71 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

¹² L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la législation SIR.

4. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

36,2 %



100 %
BESOINS DE
FINANCEMENT
COUVERTS

- Refinancement à 100 % jusque fin 2025 au moins
- 100 % committed CAPEX 2023-24
- 100 % de papier commercial

TAUX D'ENDETTEMENT

7,0x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,3x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

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

1,9 %
Coût des dettes

DURÉE DE L'ENCOURS DE DETTES

6,0 ans
Durée des dettes

113 %
Hedge
ratio

6,4 ans
Durée des
couvertures

FINANCEMENT VERT

1,9 milliards d'euros

75 %
Encours des dettes



NOTATIONS DE CRÉDIT - PERSPECTIVES STABLES

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

4.1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a augmenté à 2 446,1 millions d'euros au 31 mars 2023, contre 2 401,9 millions d'euros à la fin décembre 2022. Les dettes financières à court terme de 205,6 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (150,9 millions d'euros), les straight loans à court terme (23,9 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (30,9 millions d'euros).

Le total du bilan évolue de 7 053,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 7 040,1 millions d'euros au 31 mars 2023. Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille¹³, atteint 36,2 % au 31 mars 2023 par rapport à 35,4 % au 31 décembre 2022. Le ratio d'endettement (proportionnel) a légèrement augmenté pour s'établir à 38,1 % au 31 mars 2023 par rapport à 37,6 % au 31 décembre 2022. Cette évolution s'explique par l'augmentation de l'encours des dettes financières et l'impact d'une augmentation limitée du rendement du portefeuille immobilier.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 mars 2023 est de 6,0 ans¹⁴. Il s'agit d'une amélioration par rapport aux 5,6 ans prévus pour la fin de 2022.

Le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à environ 1,6 milliard d'euros¹⁵. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours (320 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (150 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance en 2023-24 (330 millions d'euros), y compris une marge de manœuvre pour répondre aux opportunités du marché. Cela exclut les flux de trésorerie prévus par le biais des bénéfices réservés et des dividendes optionnels et le refinancement des crédits.

Le coût moyen de l'endettement s'élève à 1,9 % pour Q1 2023. Le ratio de couverture des intérêts¹⁶ est égal à 6,3x pour la même période, contre 5,9x pour la totalité de l'exercice 2022. Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 113 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,4 ans. Ce ratio est temporairement supérieur à 100 % en raison du tirage d'un emprunt à taux fixe au début de 2023 (comme prévu) qui a temporairement permis de rembourser des emprunts à taux variable – au cours de l'année 2023, ceux-ci seront à nouveau tirés pour financer les projets en cours et ce ratio devrait à nouveau évoluer vers les 100 %.

¹³ Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participations dans les joint ventures inclus.

¹⁴ Y compris les dettes à court terme qui sont essentiellement composées du programme de papier commercial, entièrement couvert par des facilités de back-up.

¹⁵ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie qui sont déjà déduites de ce montant.

¹⁶ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins les intérêts et dividendes perçus moins les redevances de location-financement et similaires.

5. Perspectives

5.1. Perspectives 2023

Pour 2023, WDP confirme la prévision d'un résultat EPRA de 1,35 euro par action, soit une augmentation de +8 % en glissement annuel, par rapport à 1,25 euro par action en 2022. Sur la base de ces perspectives, on présuppose un dividende pour 2023 (payable en 2024) de 1,08 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable et d'un ratio de distribution faible de 80 %.

Hypothèses sous-jacentes

- Croissance du portefeuille en 2022-23, principalement due aux nouveaux projets pré-loués.
- Une croissance organique de 5 % sur la base des clauses d'indexation des contrats de bail.
- Un taux d'occupation moyen minimum de 98 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- Une provision fiscale si WDP ne pouvait conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas (4 millions d'euros), qui résulte de la prudence, compte tenu de l'incertitude actuelle importante créée par le retrait du ruling fiscal depuis le 1er janvier 2021 par le fisc néerlandais.¹⁷
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait rester sous les 40 % et un coût moyen de l'endettement avoisinant les 2 %.

5.2. Plan de croissance 2022-25

Ce plan quadriennal vise une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de + 8 % pour atteindre 1,50 euro en 2025. Le dividende par action devrait évoluer en phase avec la tendance pour atteindre 1,20 euro en 2025. Au cours de l'année 2022, le plan de croissance a pu enregistrer une forte progression de 13 % dans le résultat EPRA par action pour atteindre 1,25 euro.

GROWTH

FOR

FUTURE

WDP reste concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme dans son plan de croissance et reste alerte et vigilante pour l'atteindre. Même dans un environnement plus complexe, la société se concentre sur la création de valeur pour ses actionnaires grâce à la croissance du résultat EPRA par action, en mettant davantage l'accent sur la rentabilité, sur la croissance organique (principalement par le biais de l'indexation des loyers) et l'accélération du déploiement de WDP ENERGY, tout en maintenant une position financière solide. Cela devrait conduire à une contribution accrue de la croissance organique et des projets énergétiques par rapport à la croissance externe, contrairement à ce qui était initialement prévu dans le plan de croissance.

WDP peut ainsi compter sur un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation de ses contrats de bail, combinées à la hausse des loyers du marché. WDP prévoit donc en 2023 un impact positif sur les loyers de + 5 % grâce à l'indexation des contrats. En outre, le coût de la dette est entièrement couvert pour une durée moyenne de 6,4 ans.

Le secteur de l'immobilier logistique reste fondamentalement sain étant donné le rôle crucial de la logistique dans l'économie pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne

¹⁷ Pour plus d'informations à ce sujet, voir la section 4.2.9 *Résultat net (IFRS) - part du Groupe*.

d'approvisionnement), malgré un recul conjoncturel possible de la demande et une stratégie d'investissement prudente chez le client en raison des faibles perspectives macroéconomiques. Malgré cela, la pression à la hausse sur les loyers du marché reste soutenue par la disponibilité limitée (vacance du marché < 5 % dans toutes les régions où WDP opère) et la rareté des terrains nouveaux.

Concernant l'augmentation des prix de la construction et l'allongement des délais de livraison des projets neufs, WDP prévoit depuis le quatrième trimestre de 2022 une stabilisation de haut niveau pour ces deux situations. WDP demande des loyers plus élevés pour les nouveaux projets, mais l'obtention des rendements visés reste un défi pour chaque projet. Dans ce cas, il est important que les investissements soient calibrés en fonction des paramètres économiques modifiés, tels que l'augmentation du coût du capital.

Ces perspectives pour 2023 et les objectifs du plan de croissance 2022-25 sont basés sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte de l'évolution de facteurs externes tels que l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, la volatilité élevée du marché et la forte hausse du coût du capital.



6. Agenda financier

20 avril 2023	Date limite pour la confirmation de la participation à l'Assemblée Générale annuelle du 26 avril 2023
26 avril 2023	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2022
27 avril 2023	Date ex-dividende 2022
28 avril 2023	Date d'enregistrement du dividende 2022
17 mai 2023	Date de paiement du dividende 2022
28 juillet 2023	Publication des résultats semestriels 2023 et publication du rapport semestriel
18 octobre 2023	Publication des résultats du T3 2023
26 janvier 2024	Publication des résultats annuels 2023
25 mars 2024	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2023
24 avril 2024	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2023

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



7. Aperçu financier - Chiffres clés 31 mars 2023 - Présentation analytique (résultats et bilan)

Compte de résultat

(en euros x 1 000)	Q1 2023	Q1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	80 894	70 239	10 655	15,2%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Produits de l'énergie solaire	3 677	3 624	53	1,5%
Autres produits/charges opérationnels	-2 944	-2 037	-907	n.r.
Résultat immobilier	81 627	71 826	9 801	13,6%
Charges immobilières	-3 654	-3 277	-377	11,5%
Frais généraux de la société	-3 261	-2 211	-1 051	47,5%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	74 711	66 338	8 373	12,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 014	-10 071	57	-0,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-2 937	-2 053	-884	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	0	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 934	463	2 472	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 016	-1 679	-337	20,1%
Résultat EPRA	62 679	52 998	9 680	18,3%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-81 456	126 419	-207 875	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	197	-55	252	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	8 968	-29 182	38 150	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-7 633	1 788	-9 422	n.r.
Résultat sur portefeuille	-79 925	98 971	-178 896	n.r.
Intérêts minoritaires	3 077	-109	3 186	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-76 848	98 862	-175 710	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-29 385	74 268	-103 653	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-159	0	-159	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-29 544	74 268	-103 653	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-29 544	74 268	-103 812	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 314	-1 702	-612	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-36	0	-36	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 350	-1 702	-648	n.r.
Intérêts minoritaires	113	19	93	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2 238	-1 683	-555	n.r.
Résultat net (IFRS)	-47 124	226 215	-273 338	n.r.
Intérêts minoritaires	1 173	-1 769	2 943	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	-45 951	224 445	-270 396	n.r.



Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2023	Q1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,31	0,29	0,02	7,3%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,38	0,53	-0,91	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,14	0,40	-0,55	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	-0,23	1,21	-1,44	n.r.
Résultat EPRA ²	0,31	0,29	0,02	7,8%
Nombre moyen pondéré d'actions	203 980 363	185 042 644	18 937 719	10,2%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	203 980 363	185 931 267	18 049 096	9,7%

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

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

Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	960	860	100	n.r.
Immeubles de placement	6 337 121	6 351 916	-14 795	-0,2%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	168 167	166 351	1 816	1,1%
Actifs financiers non courants	143 758	169 308	-25 550	-15,1%
Créances commerciales et autres actifs non courants	4 897	5 098	-200	-3,9%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	288 926	296 973	-8 047	-2,7%
Actifs non courants	6 943 830	6 990 506	-46 676	-0,7%
Actifs détenus en vue de la vente	9 038	8 624	414	n.r.
Créances commerciales	35 831	14 814	21 017	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	29 567	22 657	6 910	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 036	8 040	-1 004	n.r.
Comptes de régularisation	14 829	9 206	5 623	n.r.
Actifs courants	96 302	63 342	32 960	n.r.
Total de l'actif	7 040 132	7 053 848	-13 715	-0,2%

(en euros x 1 000)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	214 999	215 006	-7	0,0%
Primes d'émission	1 660 132	1 660 132	0	0,0%
Réserves	2 398 794	2 046 525	352 268	17,2%
Résultat net de l'exercice	-45 951	351 711	-397 662	-113,1%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 227 975	4 273 375	-45 400	-1,1%
Intérêts minoritaires	73 460	74 576	-1 117	-1,5%
Capitaux propres	4 301 434	4 347 951	-46 517	-1,1%
Dettes financières non courants	2 240 483	2 221 997	18 487	0,8%
Autres passifs financiers non courants	156 819	165 205	-8 386	-5,1%
Passifs non courants	2 397 303	2 387 202	10 101	0,4%
Dettes financières courantes	205 612	179 904	25 708	14,3%
Autres passifs courants	135 783	138 790	-3 007	-2,2%
Passifs courants	341 395	318 694	22 701	7,1%
Passifs	2 738 698	2 705 896	32 801	1,2%
Total du passif	7 040 132	7 053 848	-13 715	-0,2%

Ratios clés

(en euros per action)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,7	20,9	-0,2	-1,1%
EPRA NTA♦	20,6	20,7	-0,1	-0,7%
Cours de l'action	27,3	26,7	0,6	2,3%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	32,9%	28,9%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	6 640,1	6 656,0	-16,0	-0,2%
Loan-to-value♦	36,2%	35,4%	0,8%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	38,1%	37,6%	0,5%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,0x	7,1x	-0,1x	n.r.

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

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

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

8. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan 31 mars 2023 - IFRS

Compte de résultat

en euros (x 1 000)	Q1 2023	FY 2022	Q1 2022
Revenus locatifs	81 148	293 250	70 287
Charges relatives à la location	-254	-310	-48
Résultat locatif net	80 894	292 940	70 239
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 210	37 403	18 436
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	-25 755	-41 575	-22 789
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5 278	30 856	5 940
Résultat immobilier	81 627	319 624	71 826
Frais techniques	-2 002	-6 600	-1 754
Frais commerciaux	-500	-1 567	-261
Frais de gestion immobilière	-1 152	-3 480	-1 262
Charges immobilières	-3 654	-11 647	-3 277
Résultat d'exploitation	77 973	307 977	68 549
Frais généraux de la société	-3 261	-16 136	-2 211
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-2 314	-7 255	-1 702
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	72 397	284 586	64 636
Résultat sur vente d'immeubles de placement	197	519	-55
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-81 456	-157 754	126 419
Résultat d'exploitation	-8 862	127 351	191 001
Revenus financiers	245	437	122
Charges d'intérêts nettes	-9 594	-42 042	-9 744
Autres charges financières	-665	-1 844	-449
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-29 385	220 091	74 268
Résultat financier	-39 399	176 642	64 197
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4 895	38 645	2 251
Résultat avant impôts	-53 155	342 638	257 449
Impôts	6 031	20 815	-31 234
Résultat net	-47 124	363 453	226 215
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	-1 173	11 742	1 769
Part du Groupe	-45 951	351 711	224 445
Nombre moyen pondéré d'actions	203 980 363	189 421 171	185 042 644
Résultat net par action (en euros)	-0,23	1,86	1,21
Résultat net dilué par action (en euros)	-0,23	1,86	1,21

Bilan

(en euros x 1 000)	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Actifs non courants	6 943 830	6 990 506	6 297 816
Immobilisations incorporelles	960	860	967
Immeubles de placement	6 337 121	6 351 916	6 042 932
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	168 167	166 351	165 132
Actifs financiers non courants	143 758	169 308	26 900
Créances commerciales et autres actifs non courants	4 897	5 098	5 862
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	288 926	296 973	56 023
Actifs courants	96 302	63 342	183 171
Actifs détenus en vue de la vente	9 038	8 624	168
Créances commerciales	35 831	14 814	22 866
Créances fiscales et autres actifs courants	29 567	22 657	135 766
Trésorerie et régularisation actif	7 036	8 040	13 542
Comptes de régularisation	14 829	9 206	10 830
Total de l'actif	7 040 132	7 053 848	6 480 986

(en euros x 1 000)	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Capitaux propres	4 301 434	4 347 951	3 906 612
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	4 227 975	4 273 375	3 841 226
Capital	214 999	215 006	197 705
Primes d'émission	1 660 132	1 660 132	1 241 786
Réserves	2 398 794	2 046 525	2 177 289
Résultat net de l'exercice	-45 951	351 711	224 445
II. Intérêts minoritaires	73 460	74 576	65 387
Passifs	2 738 698	2 705 896	2 574 374
I. Passifs non courants	2 397 303	2 387 202	2 068 424
Provisions	160	160	160
Dettes financières non courantes	2 240 483	2 221 997	1 839 541
Autres passifs financiers non courants	52 297	52 359	60 483
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 786	5 143	4 630
Passifs d'impôts différés	98 576	107 544	163 610
II. Passifs courants	341 395	318 694	505 950
Dettes financières courantes	205 612	179 904	405 504
Autres passifs financiers courants	183	183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	83 944	88 572	66 046
Autres passifs courants	8 235	9 158	6 870
Comptes de régularisation	43 421	40 877	27 347
Total passif	7 040 132	7 053 848	6 480 986

Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)	Q1 2023	FY 2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	8 040	9 230
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	34 434	350 501
Résultat net	-47 124	363 453
Impôts ¹	-6 031	-20 815
Charges d'intérêts nettes	9 594	42 042
Revenus financiers	-245	-437
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	-197	-519
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés	-44 003	383 725
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	29 385	-220 091
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	81 456	157 754
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	2 747	8 893
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	4 895	-38 645
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-17 396	-1 862
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	101 086	-93 952
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	-22 649	60 728
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-76 367	-732 620
Investissements	-73 464	-489 851
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-68 987	-446 609
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	0	-29 196
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-4 477	-14 046
Ventes	197	8 599
Recettes de la vente d'immeubles de placement	197	8 599
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-3 100	-251 368
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-3 100	-252 587
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	0	1 219
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	40 928	380 928
Contractions d'emprunts	613 766	1 090 568
Remboursement d'emprunts	-566 688	-926 088
Dividendes versés	0	-163 620
Augmentation de capital	0	297 119
Intérêts payés²	-6 150	80 080
Dividendes reçus	0	2 869
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-1 004	-1 190
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	7 036	8 040

¹ Y compris les impôts différés sur la portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur bénéfice

² En 2022, il comprend également les revenus reçus de la vente des instruments de pré-couverture pour un montant de 125 millions d'euros.

9. Annexes

9.1. EPRA Performance measures

Résultat EPRA

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

en euros (x 1 000)

Q1 2023

Q1 2022

	Q1 2023	Q1 2022
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	-45 951	224 445
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	83 770	-124 717
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	81 456	-126 419
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	2 314	1 702
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-197	55
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	29 544	-74 268
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	-8 968	29 182
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	7 670	-1 788
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	-3 190	90
Résultat EPRA	62 679	52 998
Nombre moyen pondéré d'actions	203 980 363	185 042 644
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,31	0,29

Indicateurs EPRA NAV

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

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

en euros (x 1 000)

	31.03.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 227 975	4 227 975	4 227 975	4 273 375	4 273 375	4 273 375
IFRS NAV/action (en euros)	20,7	20,7	20,7	20,9	20,9	20,9
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 227 975	4 227 975	4 227 975	4 273 375	4 273 375	4 273 375
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	104 217	104 217		114 066	114 066	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-137 001	-137 001		-162 196	-162 196	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-960			-860	
Sous-total	4 195 190	4 194 230	4 227 975	4 225 245	4 224 384	4 273 375
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			158 295			180 983
(XI) Droits de mutation	389 669			389 740		
NAV	4 584 860	4 194 230	4 386 270	4 614 985	4 224 384	4 454 358
Nombre d'actions	203 980 363	203 980 363	203 980 363	203 980 363	203 980 363	203 980 363
NAV/action (en euros)	22,5	20,6	21,5	22,6	20,7	21,8

Ratio de coûts EPRA

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

en euros (x 1 000)		Q1 2023	FY 2022
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-8 508	-32 837
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-419	-882
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 173	-4 172
	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	-3 654	-11 705
	I-6. Frais généraux de la société	-3 261	-16 078
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	336	1 227
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-95	-499
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	76	283
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	504	2 231
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -7 687	-29 595
IX.	Frais directs de vacance	163	1 055
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -7 525	-28 540
X.	Revenus locatifs (IFRS)	81 148	293 250
	Moins coût net des concessions	-520	-1 952
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	1 045	3 857
	Moins coût net des concessions	-56	-200
	Revenus locatifs bruts	C 81 616	294 955
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 9,4%	10,0%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 9,2%	9,7%

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1 000)		31.03.2023	31.12.2022
Immeubles de placement - pleine propriété		6 337 121	6 351 916
Immeubles de placement - participation joint ventures		127 244	131 286
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-538 001	-624 019
Portefeuille immobilier achevé		5 926 364	5 859 182
Provision pour frais d'acquisition estimés		364 836	357 455
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	6 291 201	6 216 637
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		337 248	329 045
Coûts immobiliers		-15 986	-15 246
Loyers nets annualisés	B	321 263	313 799
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	321 263	313 799
EPRA NIY	B/A	5,1%	5,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,1%	5,0%

EPRA LTV

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

en euros (x 1 000)	31.03.2023 Consolidation proportionnelle					31.12.2022 Consolidation proportionnelle				
	Groupe Comme indiqué	Part des co- entrepris es	Part des associées significati ves	Intérêts minoritair es	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co- entrepris es	Part des associées significati ves	Intérêts minoritair es	Combiné
Y compris :										
Emprunts auprès d'institutions financières	1 488 30				1 444 40	1 426 19				1 388 56
Commercial paper	5	48 019		-91 915	9	5	50 435		-88 068	2
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	150 850				150 850	168 850				168 850
Obligations	0				0	0				0
Dérivés sur devises étrangères	806 940				806 940	806 855				806 855
Passifs (commerciales) nets	298				298	-2 585				-2 585
Biens immobiliers à usage propre (dette)	56 821	6 676		1 207	64 705	91 975	2 850		-2 120	92 705
Comptes courants (caractéristiques des fonds propres)	0				0	0				0
Hors:										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-7 036	-1 455		273	-8 219	-8 040	-384		516	-7 908
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-89 762				-89 762	-87 847				-87 847
Dette nette	A 2 406 41	53 240	0	-90 435	2 369 22	2 395 40	52 901	0	-89 672	2 358 63
Y compris :										
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	6 079 98				6 020 97	6 010 76				5 956 71
Immeubles en vue de la vente	4	98 859		-157 873	0	7	102 799		-156 855	1
Projet de développement	9 038	323			9 362	8 624	314			8 938
Immobilisations incorporelles	196 446	17 658		-7 516	206 588	279 994	17 579		-9 350	288 222
Créances (commerciales) nettes	960	3 104		-1	4 063	860	3 082		-2	3 940
Actifs financiers	0				0	0				0
Panneaux solaires	4 302				4 302	4 199				4 199
	163 083	3 262		-3 675	162 670	160 636	3 269		-3 450	160 455
Portefeuille total	B 6 453 81	123 207	0	-169 065	6 407 95	6 465 08	127 042	0	-169 658	6 422 46
Loan-to-value	A/B	37,3%			37,0%	37,1%				36,7%

9.2. Alternative Performance Measures

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

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

en euros (x 1 000)	Q1 2023	Q1 2022
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-81 456	126 419
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	197	-55
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	8 968	-29 182
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-7 633	1 788
Résultat sur portefeuille	-79 925	98 971
Intérêts minoritaires	3 077	-109
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-76 848	98 862

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	Q1 2023	Q1 2022	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	71 207	66 796	6,6%
Projets	8 317	4 058	n.r.
Achats	2 617	276	n.r.
Ventes	0	120	n.r.
Total	82 140	71 251	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-993	-963	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	81 148	70 287	n.r.

Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	Q1 2023	FY 2022
Résultat financier (IFRS)	-39 399	176 642
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	29 385	-220 091
Intérêts intercalaires activés	-1 972	-5 754
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	759	2 780
Autres charges financières et revenus	-245	-1 437
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-251	-339
Charges financières (proportionnel)	A -11 722	-42 758
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 423 998	2 475 410
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	48 989	40 979
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 472 987	2 105 685
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 1,9%	2,0%

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

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

en euros (x 1 000)	Q1 2023	Q1 2022
Résultat financier	-39 399	64 197
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	29 385	-74 268
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 014	-10 071

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)	Q1 2023	Q1 2022
Résultat immobilier (IFRS)	81 627	71 826
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	74 711	66 338
Marge d'exploitation	91,5%	92,4%

Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		31.03.2023	31.12.2022
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 757 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		1 071 207	1 071 328
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 828 632	2 388 753
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 446 096	2 401 901
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		48 019	49 959
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 494 114	2 451 859
Hedge ratio	A/B	113,4%	97,4%

Taux d'endettement

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

en euros (x 1 000)

	31.03.2023		31.12.2022	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	2 738 698	2 817 313	2 705 896	2 787 834
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	160	160	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	0	0	0	0
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	98 576	111 235	107 544	121 396
- II. Passifs courants A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	43 421	44 336	40 877	41 493
Total endettement	A 2 596 541	2 661 582	2 557 315	2 624 785
Total de l'actif du bilan	7 040 132	7 118 748	7 053 848	7 135 786
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	137 001	137 001	162 196	162 196
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B 6 903 131	6 981 746	6 891 651	6 973 590
Taux d'endettement	A/B 37,6%	38,1%	37,1%	37,6%

Loan-to-value

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

en euros (x 1 000)		31.03.2023	31.12.2022
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 446 096	2 401 901
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-7 036	-8 040
Dette nette financière	A	2 439 059	2 393 860
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 285 468	6 299 386
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		163 083	160 636
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		296 243	304 085
Portefeuille total	B	6 744 794	6 764 107
Loan-to-value	A/B	36,2%	35,4%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

en euros (x 1 000)		31.03.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 446 096	2 401 901
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-7 036	-8 040
Net debt (IFRS)	A	2 439 059	2 393 860
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	292 477	284 586
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		7 737	7 255
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		2 306	1 918
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 375	3 375
EBITDA (IFRS)	C	305 895	297 134
Net debt / EBITDA	A/C	8,0x	8,1x

en euros (x 1 000)		31.03.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 494 114	2 451 859
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-8 492	-8 424
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 485 623	2 443 435
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-78 148	-106 501
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 570	-1 503
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 405 905	2 335 431
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	292 477	284 586
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		7 737	7 255
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		3 570	3 259
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		3 375	3 375
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	307 158	298 474
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		37 450	29 235
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	344 608	327 709
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,0x	7,1x

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).



Plus d'informations



WDP SA
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents
CEO

Mickael Van den Hauwe
CFO

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

joost.uwents@wdp.eu

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de 7 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 300 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

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

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



Disclaimer

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

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

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