



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Vendredi 22 avril 2022



www.wdp.eu

WAREHOUSES
WITH BRAINS

Déclaration intermédiaire pour la période du 01.01.2022 au 31.03.2022

- Résultat EPRA par action de 0,29 euro, ce qui représente une hausse de +20% d'une année à l'autre, en partie due à quelques recettes ponctuelles
- Au premier trimestre de 2022, une enveloppe d'environ 100 millions d'euros de nouveaux investissements a pu être engagée, en plus de la participation stratégique dans l'entreprise suédoise Catena à concurrence de 230 millions d'euros
- Bilan robuste, forte position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié
- Pour 2022, WDP attend un résultat EPRA par action d'au moins 1,20 euro, soit une hausse d'au moins 9 % par rapport à 2021

Rapport annuel
2021

EN SAVOIR PLUS >

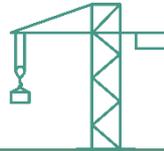


1. Résumé

- **Résultat EPRA** : 53,0 millions d'euros pour Q1 2022, soit une augmentation de 24% par rapport à 2021 (42,6 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour Q1 2022 s'élève à 0,29 euro, soit une augmentation de 20% par rapport à 0,24 euro en 2021. L'augmentation plus forte d'une année à l'autre du résultat EPRA par action de +20 % par rapport à l'attente d'au moins +9 % pour l'ensemble de l'exercice est liée au calendrier des livraisons de projets et des recettes ponctuelles.
- **Taux d'occupation** : reste élevé, à savoir 98,6 % au 31 mars 2022 (98,5 % au 31 décembre 2021), sur la base d'une dynamique de marché très saine. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 5,7 ans.
- **Portefeuille** : réévaluation du portefeuille de 129 millions d'euros, soit +2 % pour le premier trimestre de 2022, principalement imputable à une augmentation des valeurs locatives de marché estimées (+2 % en glissement trimestriel) et à une modification limitée du rendement de -5bps.
- **Bilan** : au 31 mars 2022, le loan-to-value atteint 36,0 % par rapport à 36,7 % au 31 décembre 2021, en raison d'une augmentation de capital (quelque 37 millions d'euros par voie d'apport en nature), la génération de bénéfices (53 millions d'euros) et la réévaluation du portefeuille (129 millions d'euros). La net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 7,7x. WDP dispose d'un solide coussin de liquidité d'environ 1,3 milliard d'euros en lignes de crédit non utilisées (placement privé US inclus – voir ci-après).
- **Plan de croissance 2022-25** : pendant le premier trimestre de 2022, un volume d'investissement d'environ 100 millions d'euros, constitué tant de nouveaux projets que d'achats de bâtiments existants à des fins d'extension de la réserve foncière, a pu être identifié. WDP a également acquis une participation de 10 % dans la société suédoise Catena, ce qui représente un volume d'investissement de 230 millions d'euros.
- **Partenariat stratégique avec Catena** : Au début du mois d'avril, WDP a acquis cette participation. Backahill, le principal actionnaire de Catena, a proposé au comité de nomination de Catena le CEO de WDP, Joost Uwents, comme huitième membre du Conseil d'Administration de Catena. Catena et WDP souhaitent entamer une coopération stratégique afin de permettre une couverture géographique plus large pour les clients et de stimuler l'intégration des locataires dans le corridor entre les principaux sites de leur portefeuille, au bénéfice du flux de marchandises des clients.
- **Nouveau financement** : À la mi-avril 2022, WDP a placé avec succès 500 millions d'euros d'obligations vertes non garanties par le biais d'un placement privé US. L'intérêt effectif sur ces obligations à dix ans est de 1,52 % (pré-couverture incluse). Cette transaction souligne le solide profil de crédit et ESG de la société. Le produit de ces obligations vertes sera utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs éligibles comme défini dans le Green Finance Framework de WDP. Cette transaction devrait être conclue d'ici la fin avril 2022, le financement étant prévu pour la mi-mai 2022.
- **Perspectives 2022** : pour 2022, WDP attend un résultat EPRA d'au moins 1,20 euro par action, soit une augmentation minimale de 9 % par rapport à 2021 (1,20 euro précédemment). Sur la base de ces perspectives, on présuppose une augmentation comparable du dividende pour 2022 (payable en

2023) à au moins de 0,96 euro brut par action. Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles (par exemple l'évolution ainsi que les implications macroéconomiques d'une modification conjoncturelle des taux, les événements tragiques en Ukraine et les tensions géopolitiques y liées).

2. Activités opérationnelles pour 2022



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,6 %



14 % CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2022

- 68 % prolongés
- Confirmation de la confiance

FINALISÉS

EN EXÉCUTION

POTENTIEL

SUPERFICIE

23 000 m²

948 000 m²

> 1 500 000 m²

INVESTISSEMENTS

19 millions d'euros

662 millions d'euros

RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL

6,3 %

6,3 %

5,8 % en Europe occidentale
8,0 % en Roumanie

DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL

10 ans

11 ans

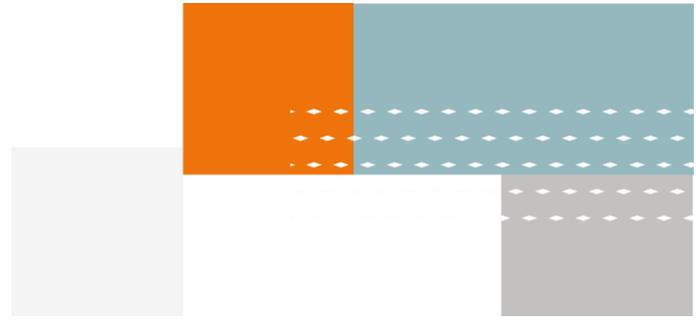
ACQUISITIONS

10 millions d'euros



ENCAISSEMENT DE LOYERS Q1 2022

98 % des loyers encaissés



2.1. Acquisitions et désinvestissements

2.1.1. Acquisitions

Dans le courant du premier trimestre de 2022, un certain nombre d'acquisitions ont pu être identifiées avec un volume d'investissement total d'environ 10 millions d'euros. Tous ces achats ont été identifiés à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants.

2.1.2. Acquisitions identifiées au cours du premier trimestre de 2022¹

Pays-Bas

's-Hertogenbosch

Acquisition du site logistique loué par fabricant de meubles Fatboy, représentant une superficie bâtie d'un peu plus de 5 600 m². Fatboy continue de louer cet espace pour une période de cinq ans.

Roumanie

Popesti Leordeni

Potentiel foncier d'environ 65 000 m², situé dans la région de Bucarest.

2.1.3. Ventes

À l'heure actuelle, un montant de 0,5 million d'euros d'*Actifs détenus en vue de la vente* est noté dans le bilan.

¹ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 29 % pour WDP Port of Ghent Big Box, 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).



2.2. Projets finalisés durant le premier trimestre de 2022

WDP a pu — comme annoncé — réceptionner au cours du premier trimestre de 2022 les projets pré-loués suivants, pour une superficie totale louable de 23 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,3 %, pour un investissement d'environ 19 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 10 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Investissement (en millions d'euros)	
2019-23					
BE	Geel, Hagelberg 12	Distilog	1Q22	8 000	4
BE	Heppignies	Trafic	1Q22	2 000	5
BE				10 000	9
2019-23					
NL	Breda	Helmer	1Q22	13 000	10
NL				13 000	10
Total				23 000	19



2.3. Projets en cours d'exécution²

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 662 millions d'euros et d'une superficie totale louable de près de 948 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,3 %.³ Ces projets sont un mix de nouvelles constructions pour des clients existants et nouveaux. Ce pipeline de développement est pré-loué à 90 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11 ans.

2.3.1. Projets identifiés au cours du premier trimestre de 2022

Pays-Bas

Veghel

À côté du [XXL Pharma Logistics Distribution Centre](#) actuellement en construction pour Alloga / Alliance Healthcare, une surface de 16 000 m² (un investissement d'environ 19 millions d'euros) est en cours de réalisation pour Alliance Healthcare. Après sa réception (prévue au troisième trimestre 2023), ce site deviendra le siège aux Pays-Bas d'Alliance Healthcare, qui a signé pour ce faire un contrat de bail de dix ans.

Breda

WDP va développer un [centre de distribution](#) durable et respectueux de la nature, d'une superficie totale d'environ 25 700 m², le long du Prinsenhil à Breda. Le projet sera réalisé de manière durable et orientée vers l'avenir, les priorités étant la biodiversité, la construction durable et le bien-être du futur personnel. WDP prévoit pour ce développement un budget d'investissement d'environ 20 millions d'euros et la réception au cours du deuxième trimestre 2024. La commercialisation de ce nouveau projet de construction bat son plein.

Hasselt

Le site WDP existant dans la Hanzeweg pour Scania sera élargi d'une superficie d'environ 7 000 m², dont la réception est prévue au quatrième trimestre 2022. Scania signe pour ce faire un contrat de bail de dix ans. WDP prévoit un investissement de 6 millions d'euros.

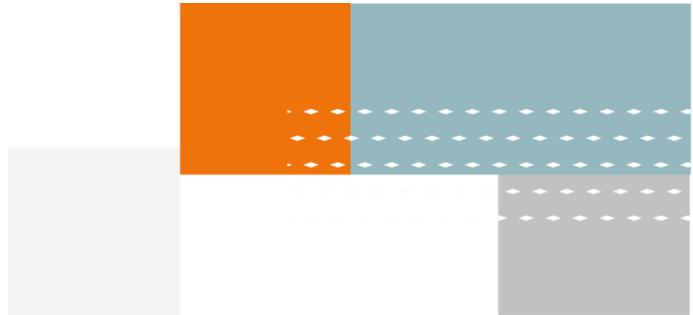
Roumanie

Bucarest - Stefanestii de Jos

Extension de trois centres de distribution (environ 47.000 m² au total) sur la base d'une prélocation par les locataires actuels. WDP se base sur un budget d'investissement d'environ 34 millions d'euros et la réception progressive prévue entre l'été 2022 et le premier trimestre de 2023.

² 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, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDP Port of Ghent Big Box - X²O Salles de bains / Exterioo).

³ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 8,0 % en Roumanie.



Timisoara

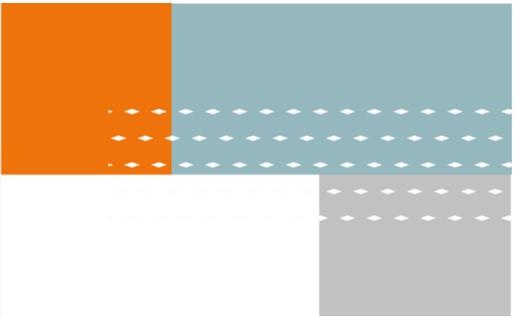
WDP entame la réalisation – représentant un investissement de 7 millions d’euros – d’environ 10 000 m² d’espace de stockage logistique sur une parcelle de terrain lui appartenant, à côté de son centre de distribution pour Profi sur ce site. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2023. Le fournisseur de logistique intermodale Bulung prendra le nouvel entrepôt en location pour une période de cinq ans.

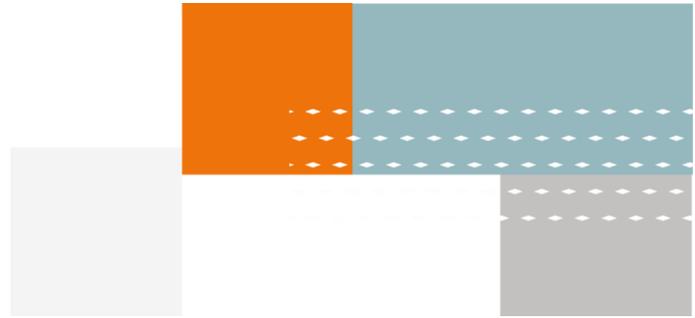
2.3.2. Aperçu de tous les projets en exécution⁴

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
2019-23					
BE	Antwerp Region	Fully let	4Q23	7 872	11
BE	Courcelles, rue de Liège 25	DHL	2Q23	2 885	6
BE	Flanders	Fully let	3Q23	19 200	27
BE	Gent	Fully let	1Q23	17 094	15
BE	WDPort of Ghent	X2O Badkamers / Exterioo	1Q23	150 000	23
BE				197 051	82
2019-23					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Fully let multi-tenant	2Q22	25 000	13
LU	Contern	DB Schenker + in commercialisation	4Q22	15 000	10
LU				40 000	23
2019-23					
NL	Amsterdam, Hornweg	Dynalogic	3Q22	13 700	11
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Fully let	3Q22	26 700	24
NL	Bleiswijk	Mastermate + in commercialisation	2Q22	17 200	13
NL	Breda	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1 500	3
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31 000	22
NL	Breda, The Bay	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	2Q22	47 860	48
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83 000	54
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	In commercialisation	3Q23	29 500	29
NL	Oss, Keltenweg	Movianto	2Q22	13 500	12
NL	Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71 000	68
NL	Zoetermeer	Leen Menken Foodservice Logistics	3Q22	6 000	9
NL	Zuid-Limburg	Fully let	1Q23	31 000	24
NL	Zwolle	wehkamp	4Q22	33 000	26
NL	Zwolle	E-commerce projects	2Q23	30 000	25
2022-25					
NL	Breda	In commercialisation	2Q24	25 768	20
NL	Hasselt	Scania	4Q22	7 000	6
NL	Veghel	Alliance Health Care	3Q23	16 000	19
NL				483 728	411
2019-23					
RO	Buzau	Metro	2Q22	3 750	6
RO	Deva - Calan	Auchan	2Q22	25 000	19
RO	Roman	Profi	2Q22	12 000	14
RO	Slatina	Pirelli	1Q23	25 000	15
RO	Timisoara	Profi	2Q22	57 000	38
2022-25					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Fully let	4Q22	12 864	9
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Fully let	2Q22	4 780	4
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Fully let	1Q23	31 402	21
RO	Timisoara	Bulung	3Q23	9 773	7
RO				181 569	133
2019-23					
DE	Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46 000	13
DE				46 000	13
Total				948 348	662

dont un montant de
435 millions d'euros à investir
d'ici le 31 mars 2022.

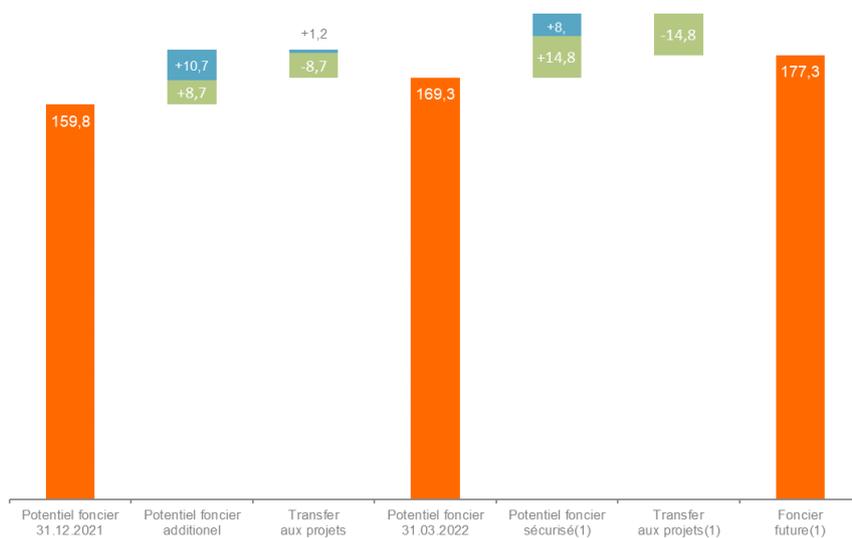
⁴ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDPort of Ghent Big Box - X2O Salles de bains / Exterioo). La surface locative des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.





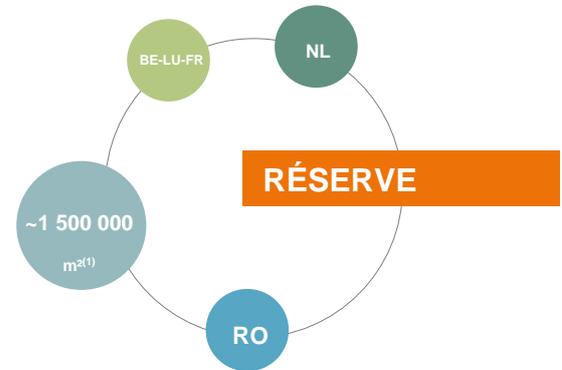
2.4. Autres potentiels

Potentiel foncier complété en permanence



■ Potentiel foncier acquis à développement future (i.e. non pas pré-loué) (en millions d'euros)
 ■ Potentiel foncier acquis à développement immédiate (i.e. pré-loué) (en millions d'euros)

(1) Pas encore repris dans le bilan



(1) Potentiel de surface bâtie

2.5. Partenariat stratégique avec Catena⁵

WDP Invest SA, une filiale à part entière de WDP, a souscrit à une émission dirigée de 4 122 676 actions de Catena AB à un prix de souscription de 526,00 couronnes suédoises par action, résultant en une participation de 9,09 % dans Catena. Par la suite, WDP a encore augmenté sa participation pour atteindre les 10 % visés. Backahill, le principal actionnaire de Catena, a proposé au comité de nomination de Catena le CEO de WDP, Joost Uwents, comme huitième membre du conseil d'administration de Catena. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 230 millions d'euros, réalisée au début d'avril 2022.

Catena et WDP souhaitent entamer une coopération stratégique afin de permettre une couverture géographique plus large pour les clients et de stimuler l'intégration des locataires dans le corridor entre les principaux sites de leur portefeuille, au bénéfice du flux de marchandises des clients. En outre, Catena et WDP estiment que cette coopération offre un fort potentiel de partage des connaissances dans les domaines de la durabilité, du développement de projets et des opérations générales, dans le but d'améliorer l'expérience du client de manière totalement intégrée ainsi que la position concurrentielle sur le marché européen de l'immobilier logistique.

Catena est une société immobilière cotée en bourse qui, par le biais d'une collaboration, développe et gère durablement des installations logistiques efficaces. Ses propriétés stratégiquement situées

CATENA approvisionnent les zones

⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 mars 2022.

métropolitaines scandinaves et sont adaptées aux flux de marchandises actuels et futurs. L'objectif primordial est de générer un flux de trésorerie important à partir des activités d'exploitation afin de permettre une croissance durable et des rendements stables. Au 31 décembre 2021, les propriétés avaient une valeur totale de 23 400,0 millions de couronnes suédoises (soit environ 2,3 milliards d'euros). Les actions de Catena sont négociées à la bourse NASDAQ Stockholm, Large Cap, avec une capitalisation boursière totale d'environ 22 milliards de couronnes suédoises (soit plus ou moins 2,2 milliards d'euros).

3. Création de valeur et ESG

3.1. Création de valeur selon des piliers clairement établis

Dans le cadre de notre recherche d'un reporting plus intégré et axé sur la création de valeur de WDP, nous avons défini quatre piliers de valeur en 2021 : Future Logistics, Sustainable Growth, Vitally Engaged, Impact by Responsibility.



La création de valeur est générée par WDP sur la base d'objectifs clairement définis qui sont formulés dans chacun de ces piliers de valeur et dont l'incidence est rapportée sur une base quantitative et qualitative. Chacun de ces piliers de valeur et les activités opérationnelles de notre entreprise reflètent la politique ESG de WDP.

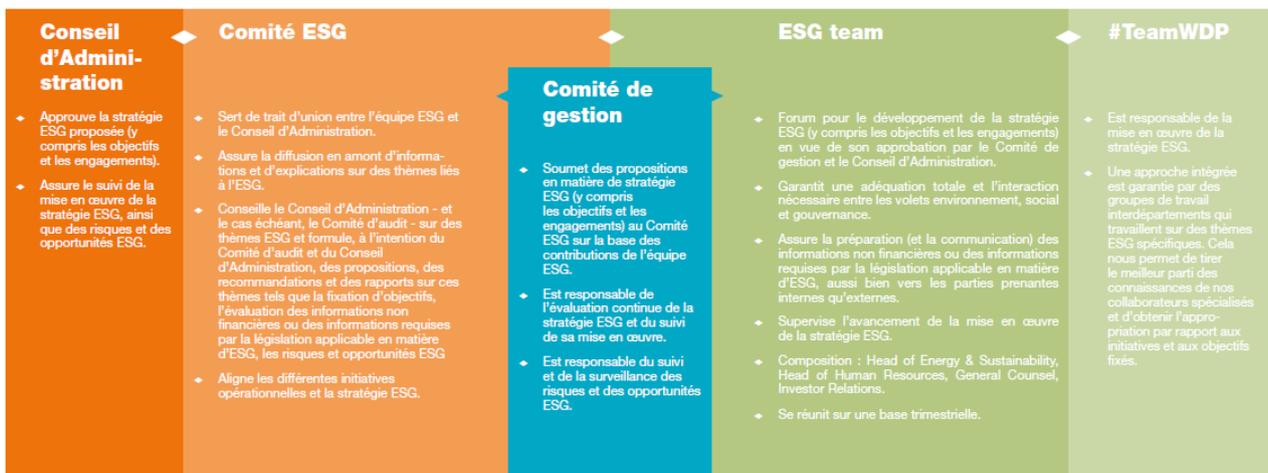
3.2. ESG au sein de la société et structure de gouvernance

Afin de garantir la fermeté des actions ESG ainsi que l'appropriation et la collaboration transversale au sein de #TeamWDP et de l'ensemble de l'organisation, le processus formel de prise de décision en matière d'ESG a été élargi et davantage formalisé, principalement par :

- L'installation formelle de l'équipe ESG qui est un lien central entre #TeamWDP et le Comité de gestion et le Conseil d'Administration. Elle constitue un forum pour le développement de la stratégie ESG de WDP, garantit une adéquation et une interaction entre les volets environnement, social et gouvernance et surveille les progrès.

L'équipe ESG est également chargée de structurer et de soutenir les **groupes de travail ESG**. Chaque groupe de travail est responsable de l'élaboration d'un sujet spécifique dans le cadre de la politique ESG de WDP et de l'établissement d'un rapport en la matière sur une base régulière.

- Un **comité ESG** dédié au sein du Conseil d'Administration qui sert de trait d'union entre l'équipe ESG et le Conseil d'Administration. Tout comme les autres comités au sein du Conseil d'Administration, le Comité ESG conseillera ce dernier sur des questions liées à l'ESG et soumettra des propositions, recommandations et rapports dans ce cadre.



3.3. ESG au cours du premier trimestre 2022

3.3.1. WDP Climate Action Plan

 [Télécharger le plan complet](#)

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

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

M.A.D.E. for future, l'objectif de ce plan d'action climatique, est clairement lié aux activités commerciales de WDP, à savoir **l'Utilisation de Matériaux, l'Adaptation, la Décarbonisation et l'Électrification**, et constitue la base du déploiement de trois pistes, chacune ayant des objectifs clairs, ambitieux et transparents : **WDP Energy** en ce qui concerne l'efficacité



énergétique et la production d'énergie renouvelable, **WDP Decarb+** en ce qui concerne la réduction du CO₂ et **WDP Green** en ce qui concerne le financement vert et les entrepôts certifiés verts.

		Objectifs des KPI		en 2021	
 WDP Energy	Votre prestataire de services énergétiques Rôle de premier plan dans la transition vers les énergies renouvelables et une consommation optimale	100 % d'ici 2023	WDP electricity procurement green ⁶	56 %	
		250 MWp d'ici 2025	Renewable energy capacity	95 MWp	
		100 % d'ici 2025/30	Système de monitoring de l'énergie ⁷	73 %	
				LED coverage ¹⁰	40 %
 WDP Decarb+	Réduction de l'empreinte écologique Réduction des émissions de gaz à effet de serre et de l'incidence sur l'environnement en vue du net zéro (scope 1, 2, 3) d'ici 2050	Net zéro d'ici 2025/30	Scope 1 et 2 ⁸		
		Net zéro d'ici 2040	Scope 3 leased assets (downstream)		
		Net zéro d'ici 2050	Scope 3 capital goods (upstream)		
 WDP Green	WDP sous le signe de la durabilité et de la pérennité Intégration de la durabilité dans le développement, le financement et les activités du Groupe	TCFD d'ici 2024	Adoption of recommendations ⁹		
		>75 % d'ici 2025	Green certified assets	29 %	
		>75 % d'ici 2025	Green financing	36 %	

3.3.2. Green Finance Framework

Le [Green Finance Framework](#) de WDP a récemment été mis à jour. Dans ce cadre, WDP peut financer et/ou refinancer des projets écologiques admissibles dans les catégories suivantes : Bâtiments écologiques, Énergies renouvelables, Efficacité énergétique et Transports propres. WDP a obtenu un [second avis](#) sur son cadre par l'institut de recherche indépendant CICERO Shades of Green. Sur la base de l'évaluation globale des projets qui seront financés et des considérations relatives à la

⁶ En ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre.

⁷ Pour les bâtiments concernés. couverture à 100 % en 2025 pour le monitoring de l'énergie et en 2030 pour les LED.

⁸ Objectif net zéro Scope 1 et 2 d'ici 2025 pour les bureaux et d'ici 2030 pour le parc automobile.

⁹ Conformité à la TCFD en 2024 (rapport annuel 2023). Pour les autres benchmarks et notations : voir 3.4 Reporting ESG conforme aux normes internationales et agences de notation ESG reconnues.

gouvernance et à la transparence, le Green Finance Framework de WDP a reçu la cote Medium Green Shading de CICERO et une mention Excellent en matière de gouvernance (en hausse par rapport à la cote Light Green de CICERO et à la mention Good en matière de gouvernance en 2020). Les obligations, par le biais d'un placement privé américain, ont été émises en avril 2022 dans le cadre de ce Green Finance Framework.¹⁰

3.3.3. #WeCare

La guerre en Ukraine ne laisse personne indifférent. Le groupe WDP a donc décidé de reverser les recettes des actions caritatives qui seront organisées en 2022 en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie à des initiatives de soutien aux réfugiés ukrainiens. Compte tenu de la proximité géographique de l'Ukraine, notre soutien ira principalement à deux organisations en Roumanie, auxquelles un don financier sera versé. Entre-temps, des actions matérielles et financières autres sont également prévues au sein de l'équipe, suivant les indications de #WeCare BE, #WeCare NL et #WeCare RO.

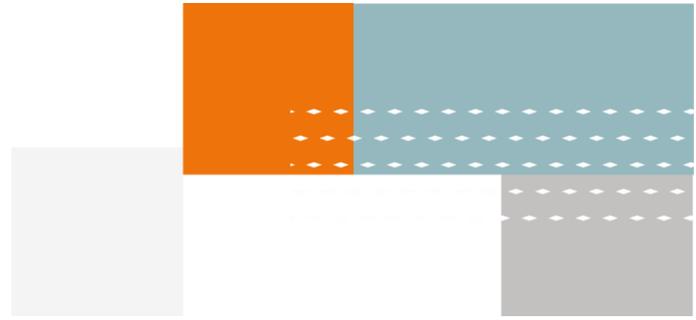
3.4. Performance de l'indice de référence ESG

		2019	Score	Ambition
Normes		Gold	Gold 2021	Gold
	MSCI 	BB Déc. 2018	A 2022	A 2023 et suiv.
Corporate ratings	ISS ESG 	Not Prime D+	Not Prime C- 2021	Prime C 2023 et suiv.
		-	-	Première participation 2022
	Index		Première participation	Inclusion DJSI Europe 2021

¹⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

Les objectifs de développement durable des Nations unies (SDG) sont notre guide. WDP souhaite contribuer aux SDG jugés les plus pertinents pour la Société et ses activités.





4. Résultats financiers

53,0 ^{+24%} millions d'euros
Résultat EPRA

6,3 milliards d'euros
Valeur réelle du portefeuille
immobilier

92,4 %
Marge
d'exploitation

0,29 ^{+20%} euro
Résultat EPRA
par action

98,6 %
Taux d'occupation

2,0 %
Croissance des loyers sur une
base comparable

5,7 ans
Durée moyenne
des contrats de bail

21,1 euros
EPRA NTA par action

4.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

Chiffres clés consolidés

	31.03.2022	31.12.2021
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 309,8	6 054,3
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	5,2	5,2
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	4,6	4,7
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ² (en ans)	5,7	5,8
Taux d'occupation ³ (en %)	98,6	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	2,0	1,4
Marge opérationnelle ⁴ (en %)♦	92,4	90,4
Financier	31.03.2022	31.12.2021
Loan-to-value (en %)♦	36,0	36,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	37,5	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,7	7,9
Interest Coverage Ratio ⁵ (en x)	5,9	5,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	2,0
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,5	4,5
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,5	4,6
Hedge ratio (en %)♦	85,3	82,9
Terme moyen restant des couvertures ⁶ (en ans)	6,4	6,3
Résultat (en millions d'euros)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat immobilier	71,8	60,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	66,3	54,9
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-10,1	-10,5
Résultat EPRA♦	53,0	42,6
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	98,9	92,4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	74,3	24,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-1,7	1,0
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	224,4	160,5
Données par action (en euros)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat EPRA♦	0,29	0,24
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	0,53	0,52
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,40	0,14
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,01	0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,21	0,90
IFRS NAV ⁷	20,7	15,0
EPRA NTA♦	21,1	15,7
EPRA NRV♦	22,8	17,1
EPRA NDV♦	20,7	14,9

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

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

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

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

4. Sur la base d'une comparaison entre le premier trimestre de 2022 et le premier trimestre de 2021.

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

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

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

Indicateurs clés de performance EPRA

31.03.2022 31.12.2021

EPRA NTA (en euros par action)	21,1	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	22,8	21,7
EPRA NDV (en euros par action)	20,7	19,0
EPRA Net Initial Yield (en %)	4,6	4,7
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	4,6	4,7
Taux de vacance EPRA (en %)	1,4	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	8,6	10,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	8,3	10,2

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

4.2. Commentaire sur le compte de résultat au 31 mars 2022 (schéma analytique)

4.2.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 71,8 millions d'euros pour Q1 2022, soit une augmentation de 18,2% par rapport à l'année précédente (60,8 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2021-22, principalement due aux nouveaux projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 2,0 %, imputable à l'indexation des contrats de bail.

Le résultat immobilier comprend également 3,6 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 2,8 millions d'euros l'année passée, en raison d'une hausse de revenus due à une puissance installée plus élevée ainsi que, sur le plan organique, de revenus plus élevés à la suite de l'augmentation des prix de l'électricité.

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent quelques revenus non récurrents pour un montant d'environ 2 millions d'euros.

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Allemagne ¹
I. Revenus locatifs	21 814	32 097	1 805	14 571	70 287	736	227
III. Charges relatives à la location ²	26	97	-135	-34	-48	-5	0
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	21 839	32 193	1 670	14 537	70 239	731	227

1. La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %) et l'Allemagne (50%).

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

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 66,3 millions d'euros pour Q1 2022, soit une augmentation de 20,7% par rapport à la même période l'année passée (54,9 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 5,5 millions d'euros au premier trimestre de 2022, soit une légère baisse en glissement annuel, sur la base d'une augmentation sous-jacente conforme à la croissance du portefeuille, compensée par la récupération d'une taxe de l'exercice précédent. La marge d'exploitation reste élevée à 92,4 %.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -10,1 millions d'euros pour le premier trimestre de 2022, soit une baisse limitée de -4,1% par rapport à l'année dernière (-10,5 millions d'euros), malgré une augmentation limitée des dettes financières puisque les investissements en 2021 ont principalement été financés par le biais de nouveaux capitaux propres. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession de -0,7 million d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 245,0 millions d'euros au 31 mars 2022, contre 2 193,7 millions d'euros à la fin de l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 1,9 % pour Q1 2022, ce qui représente une baisse par rapport à la même période en 2021 (2,1 %).

4.2.4. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour Q1 2022 s'élève à 53,0 millions d'euros. Il représente une augmentation de 24,5% par rapport au résultat de 42,6 millions d'euros en 2021. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 20,3%, à 0,29 euro, en ce compris l'augmentation de 3,4% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Cette progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2021-22, par le biais de projets pré-loués aux Pays-Bas et en Roumanie, ainsi qu'à quelques recettes ponctuelles et à la récupération d'une taxe (voir 4.2.1. *Résultat immobilier* et 4.2.2. *Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)*). À cause de ces revenus non récurrents et du calendrier de réception des projets (ce qui constitue une base de comparaison favorable pour le premier trimestre 2022), l'augmentation de

+20,3 % en glissement annuel n'est pas conforme à la tendance d'au moins +9 % prévue pour l'ensemble de l'exercice.

4.2.5. Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe⁹

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour Q1 2022 atteint +98,9 millions d'euros, soit +0,53 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +92,4 millions d'euros, soit +0,52 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+23,5 millions d'euros), Pays-Bas (+68,1 millions d'euros), France (+5,2 millions d'euros), Roumanie (+0,6 million d'euros), Allemagne (+0,0 million d'euros) et Luxembourg (+1,4 million 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 128,7 millions d'euros, soit une augmentation de +2 % au cours du trimestre. Cette réévaluation est principalement imputable à une augmentation des valeurs locatives de marché estimées (+2 % en glissement trimestriel) et à une modification limitée du rendement de -5bps au cours du premier trimestre de 2022.

4.2.6. Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe⁹

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe¹¹ s'élèvent à 74,3 millions d'euros, soit 0,40 euro par action Q1 2022 (par rapport à 24,5 millions d'euros, soit 0,14 euro par action en 2021). Cette incidence positive est due à la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 mars 2022, à la suite d'une augmentation des taux d'intérêt à long terme au cours du Q1 2022.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est intégralement inscrite au compte de résultat et pas dans les capitaux propres. Puisqu'il s'agit d'un élément hors trésorerie et non réalisé, il est retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

4.2.7. Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe⁹

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 via le compte de résultat. La composante d'amortissement et la dépréciation s'élève à -1,7 millions d'euros. Puisqu'il s'agit d'un élément hors

¹¹ 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.

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.

4.2.8. Résultat net (IFRS) – part du Groupe⁹

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 au Q1 2022 de 224,4 millions d'euros (par rapport à 160,5 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 224,4 millions d'euros et le résultat EPRA de 53,0 millions d'euros est principalement due à l'augmentation de valeur du portefeuille et à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude actuelle concernant le ruling fiscal qui a été retiré à partir du 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment à l'occasion de la publication des résultats annuels 2020.¹²

Cela a une incidence sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre, et sur le résultat du portefeuille au cours du premier trimestre 2022 de 28,4 millions d'euros via un impôt latent sur le résultat du portefeuille.

WDP comptabilise ces provisions dans ses comptes en vertu d'un principe de 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. En outre, des mesures importantes ont été prises récemment avec les autorités compétentes des Pays-Bas concernant le maintien du régime FBI, mais il n'y a encore aucune certitude.

4.3. Commentaire sur le bilan au 31 mars 2022

4.3.1. Portefeuille immobilier¹³

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹⁴) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 6 149,6 millions d'euros au 31 mars 2022 contre 5 894,5 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires¹⁵, la valeur totale du portefeuille passe à 6 309,8 millions d'euros contre 6 054,3 millions d'euros fin 2021.

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

¹³ 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 %), au Luxembourg (55 %) et en Allemagne (50 %) qui est indiquée.

¹⁴ Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

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

Cette valeur de 6 309,8 millions d'euros inclut 5 677,1 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).¹⁶ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 24,5 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières stratégiques d'une juste valeur de 169,3 millions d'euros, ce qui représente un potentiel de développement d'environ 1,5 million de mètres carrés de surface locative.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2022 à une juste valeur de 160,3 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,2%¹⁷. Le rendement locatif brut après déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 5,1%.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	87	105	7	4	60	1	264
Superficie louable brute (en m ²)	2 136 043	2 432 413	192 675	54 541	1 251 158	6 287	6 073 118
Terrains (en m ²)	4 127 235	4 690 711	464 891	91 607	5 954 126	52 888	15 381 458
Juste valeur (en millions d'euros)	1 971,8	2 961,9	180,6	72,3	936,1	26,8	6 149,6
% de la juste valeur totale	32%	48%	3%	1%	15%	0%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	1,3%	3,3%	2,9%	2,5%	0,2%	0,1%	2,1%
Vacance (EPRA) ¹²	2,5%	1,0%	1,9%	1,2%	0,3%	0,0%	1,4%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,0	5,6	3,3	8,1	6,4	3,7	5,5
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	4,8%	4,8%	4,2%	5,4%	7,4%	5,9%	5,2%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,3%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,4%	4,2%	3,9%	4,6%	7,0%	5,5%	4,6%

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).

4.3.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 21,1 euros au 31 mars 2022. Cela correspond à une hausse de 1,0 euro par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2021, sous l'effet du bénéfice généré (+), d'une augmentation de capital (+) et de la réévaluation du portefeuille (+). L'IFRS

¹⁶ Y compris un droit d'utilisation de 63 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

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

NAV par action¹⁸ s'élève à 20,7 euros au 31 mars 2022 contre 19,0 euros à la date du 31 décembre 2021.

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

5. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

36,0 %



100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- Refinancement à 100 % couvert jusque fin 2024 au moins
- 100 % CAPEX 2022-23 couvert
- 100 % de billets de trésorerie couverts

TAUX D'ENDETTEMENT

7,7x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,9x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

~1,3 milliard d'euros
facilités de crédit non
utilisés

1,80 %
Coût des dettes



DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,5 ans

85 %

6,4 ans

Durée des dettes

Hedge
ratio

Durée des
couvertures

FINANCEMENT VERT

1,0 milliard d'euros

40 % du financement en cours



5.1. Position financière

Au 31 mars 2022, l'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a légèrement augmenté à 2 245,0 millions d'euros, contre 2 193,7 millions d'euros à la fin décembre 2021. En effet, les plus de 400 millions d'euros d'investissements en 2021 ont été principalement financés par de nouveaux capitaux propres. Les dettes financières à court terme de 405,5 millions d'euros comprennent le programme de billets de trésorerie (200,0 millions d'euros), des avances à terme fixe (3,4 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (202,1 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 6 106,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 6 481,0 millions d'euros au 31 mars 2022. Au 31 mars 2022, le taux d'endettement (proportionnel) a atteint 37,5 % par rapport à 38,1 % au 31 décembre 2021, en raison d'une augmentation de capital (quelque 37 millions d'euros par voie d'apport en nature), la génération de bénéfices (53 millions d'euros) et la réévaluation du portefeuille (129 millions d'euros). Le loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille¹⁹, atteint 36,0 % au 31 mars 2022 par rapport à 36,7 % au 31 décembre 2021.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 mars 2022 est de 4,5 ans²⁰ et la durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées est de 4,5 ans. À la fin de 2021, cette durée était respectivement de 4,5 et 4,6 ans.

Le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à environ 1,3 milliard d'euros²¹. Cela permet à WDP de respecter ses obligations jusqu'à la fin de l'année 2024 au moins, à savoir les projets en cours d'exécution et les achats planifiés (dont 470 millions d'euros²² devaient encore être investis au 31 mars 2022, plus 230 millions pour la participation dans Catena) ainsi que les échéances des dettes à long terme (environ 370 millions d'euros). De plus, il y a l'incidence annuelle des bénéfices réservés et du dividende optionnel en 2022-23 (114 millions d'euros combinés en 2021).

Le coût moyen des dettes s'élève à 1,9 % sur le premier trimestre 2022. Le ratio de couverture des intérêts²³ est égal à 5,9x pour la même période, contre 5,6x pour la totalité de l'exercice 2021. Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 85 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,4 ans.

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

²⁰ Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des facilités de back-up.

²¹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie. Y compris 500 millions d'euros d'obligations vertes via un placement privé US, annoncé après la date de clôture du bilan.

²² Au 31 mars 2022, un montant de 435 millions d'euros restait à investir concernant les projets en cours. Le solde de 35 millions d'euros concerne les acquisitions annoncées au 31 décembre 2021.

²³ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins les intérêts et dividendes perçus moins les redevances de location-financement et similaires.



5.2. Stratégie de financement au cours de 2022

- Augmentation de capital par voie d'apport en nature pour 37 millions d'euros²⁴

Début 2022, WDP est devenue propriétaire de trois sites voisins dans la zone industrielle de Hoogveld à Dendermonde, par le biais d'un apport en nature contre paiement de 1 159 074 actions nouvelles de WDP. Grâce à cette opération, les fonds propres ont été renforcés de 36,8 millions d'euros.

- Placement de 500 millions d'euros d'obligations vertes par le biais d'un placement privé US²⁵

WDP a placé avec succès 500 millions d'euros d'obligations vertes non garanties par le biais d'un placement privé US auprès de 8 investisseurs internationaux, soulignant le solide profil de crédit et d'ESG de la société. L'intérêt effectif pour la Société sur ces obligations à dix ans est de 1,52 % (pré-couverture incluse). Le produit de ces obligations vertes sera utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs éligibles comme défini dans le Green Finance Framework de WDP. Cette transaction devrait être conclue d'ici la fin avril 2022, le financement étant prévu pour la mi-mai 2022.

²⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 10 mars 2022.

²⁵ Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

6. Perspectives

6.1. Perspectives 2022

WDP attend un résultat EPRA par action pour 2022 d'au moins de 1,20 euro (1,20 euro précédemment), soit une hausse minimale de 9 % par rapport à 2021. Sur la base de ces perspectives, WDP entend proposer un dividende brut d'au moins de 0,96 euro pour 2022, payable en 2023, soit une augmentation similaire sur la base d'un taux de versement faible de 80 %.

Suppositions sous-jacentes

- Incidence importante par la croissance du portefeuille en 2021-22, principalement due aux nouveaux projets pré-loués.
- Un taux d'occupation minimal de 98 % en moyenne et un comportement de paiement stable des clients, où la perception des loyers suit un schéma régulier et cohérent : actuellement, WDP a reçu 98 % des loyers du Q1 2022. Par rapport aux loyers échus d'avril 2022 (pour les loyers mensuels) et du deuxième trimestre 2022 (pour les loyers trimestriels), WDP a déjà perçu 85 %.
- Provision fiscale si WDP ne pouvait conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, qui résulte de la prudence, compte tenu de l'incertitude actuelle importante créée par le retrait du ruling fiscal depuis le 1er janvier 2021 par le fisc néerlandais.²⁶
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait rester sous les 40 % à la fin 2022 et un coût moyen des dettes de 1,8 %.

Situation macro-économique et géopolitique

- La guerre en Ukraine, combinée à une hausse des taux d'intérêt due à l'inflation, a entraîné une volatilité accrue des marchés et de l'incertitude quant aux perspectives macroéconomiques et géopolitiques.
- Quant à la Roumanie, malgré sa proximité géographique avec l'Ukraine, WDP constate une demande continue, qui devrait être renforcée en raison de sa situation géopolitique, stratégiquement importante en tant que pays de l'UE (et porte d'entrée vers l'Europe du Sud-Est) et membre de l'OTAN.
- L'incidence à court terme attendue par WDP par rapport aux projets nouveaux, est une pression accrue sur les prix et des délais de livraison plus longs pour les matériaux de construction.
- En outre, l'importance de la logistique ne fera qu'augmenter en raison de la régionalisation accrue et des investissements nécessaires dans la chaîne d'approvisionnement, ce qui devrait exercer une pression à la hausse sur les loyers du marché en raison de la rareté des nouveaux terrains.
- En outre, la crise énergétique actuelle conduira également à une transition énergétique accélérée, ce qui offre des opportunités dans la mise en œuvre du WDP Climate Action Plan.

Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles (par exemple l'évolution ainsi que les implications macroéconomiques

²⁶ Voir également le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

d'une modification conjoncturelle des taux, les événements tragiques en Ukraine et les tensions géopolitiques y liées).

6.2. Plan de croissance 2022-25

6.2.1. Accent sur la croissance rentable

Le nouveau plan de croissance stratégique 2022-25 est un plan quadriennal dans lequel WDP 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.

GROWTH

FOR

FUTURE

6.2.2. Des moteurs puissants pour la croissance des bénéfices

Un certain nombre de changements et de tendances fondamentaux ont accru l'importance du secteur de la logistique au cours des dernières années. Pensons à la croissance soutenue de l'e-commerce, à la demande en denrées alimentaires et en activités liées au secteur pharmaceutique, aux progrès technologiques et à la durabilité. Les réseaux de distribution ont été adaptés en conséquence et on s'attend à ce que la très forte demande d'infrastructures logistiques modernes se maintienne. Le moteur fondamental de la croissance des bénéfices reste donc la demande structurelle constante de biens immobiliers logistiques, à laquelle WDP, en tant que leader du marché, peut répondre, tout en aidant ses clients à se développer au cœur de la chaîne d'approvisionnement.

En outre, WDP considère que la création de valeur future est également soutenue par des opportunités dans le portefeuille existant - qui devient de plus en plus important en raison de la rareté croissante - et la question urgente du changement climatique offre également des opportunités commerciales en plus des défis, guidés par la technologie et l'innovation.

Ce plan repose sur un volume d'investissement de 2 milliards d'euros à un portefeuille de 8 milliards d'euros. La croissance sera soutenue par :

La croissance structurelle

- Investissements dans le renforcement de la chaîne d'approvisionnement et de l'omnicanal ;
- principalement par des développements en prélocation sur nos propres sites et sur de nouveaux sites ;
- sur les marchés existants du Benelux et de la Roumanie (<20 % en Roumanie) ;
- mais aussi une nouvelle expansion géographique au sein de l'UE grâce à la poursuite du déploiement et à l'activation des activités en France et en Allemagne ;
- en phase avec une banque foncière stratégique dynamique axée sur les développements préloqués dans le cadre du modèle de développeur/investisseur ;

Création de valeur au sein du portefeuille existant

- Une plus grande différenciation en termes d'orientation client et un portefeuille de haute qualité, soutenu par la technologie, l'énergie et la durabilité.

- La raréfaction des terrains entraîne une pression à la hausse sur les loyers du marché.
- Bon positionnement pour absorber une inflation (plus) élevée grâce à des loyers liés à l'IPC.
- Potentiel de révision du loyer à moyen terme grâce à une approche commerciale.
- Poursuite de l'élargissement de services tels que des mises à niveau, de l'innovation et des investissements en matière de durabilité, proptech, etc.

Le climat comme opportunité

- Intensification de la stratégie « Energy as a business » avec un rôle clairement défini en matière de transition énergétique.
- WDP veut par ailleurs prendre l'initiative dans son secteur et s'engage clairement envers ses clients et ses fournisseurs en matière de décarbonisation.
- Sur la base du WDP Climate Action Plan qui formule des objectifs clairs à travers toute la chaîne de valeur ;
- où WDP reconnaît les risques climatiques et les combine avec les opportunités commerciales ; et
- rendu possible par la technologie et l'innovation.

Cette stratégie est soutenue par une discipline stricte en matière de capital, qui tient compte des éléments suivants :

- Financement des investissements par 50 % minimum de capitaux propres et 50 % maximum de capitaux d'emprunt.
- Structure de capital stable sur la base d'un ratio net debt / EBITDA (adjusted) autour de 8x.
- Loan-to-value <50 % tout au long du cycle.

En outre, WDP prend en compte les hypothèses et sous-entendus suivants :

- Une demande structurelle constante de biens logistiques neufs et modernes.
- Un environnement opérationnel stable, à l'abri des chocs exogènes du marché entraînant une volatilité économique.
- Des mesures de base opérationnelles solides (taux d'occupation élevé, baux à long terme, niveaux de loyer durables).

Ce nouveau plan de croissance 2022-25 est également basé sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles (comme l'évolution ainsi que les implications macroéconomiques d'une modification conjoncturelle des taux, les événements tragiques en Ukraine et les tensions géopolitiques y liées).



7. Agenda financier

27 avril 2022	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2021
28 avril 2022	Date ex-dividende 2021
29 avril 2022	Date d'enregistrement du dividende 2021
18 mai 2022	Date de paiement du dividende 2022
29 juillet 2022	Publication des résultats HY 2022
19 octobre 2022	Publication des résultats du T3 2022
27 janvier 2023	Publication des résultats annuels 2022
26 avril 2023	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2022

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

8. Assemblée Générale Extraordinaire et Assemblée Générale annuelle du 27 avril 2022

WDP renvoie à la convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire et à l'Assemblée Générale annuelle du 27 avril 2022, telle que remise aux actionnaires nominatifs et telle que publiée au Moniteur Belge et dans De Standaard le 28 mars 2022 et disponible sur le [site web](#) de la Société. Les assemblées se tiendront le mercredi 27 avril 2022 à 9 h 30 (Assemblée Générale Extraordinaire) et à 10 h (Assemblée Générale annuelle) au siège de la Société sis Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem (Meise).

9. Aperçu financier - Chiffres clés 31 mars 2022 - Présentation analytique (résultats et bilan)

Compte de résultat

(en euros x 1 000)	Q1 2022	Q1 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	70 239	61 246	8 993	14,7%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	220	-220	n.r.
Produits de l'énergie solaire	3 624	2 812	812	28,9%
Autres produits/charges opérationnels	-2 037	-3 526	1 489	n.r.
Résultat immobilier	71 826	60 752	11 074	18,2%
Charges immobilières	-3 279	-2 195	-1 084	49,4%
Frais généraux de la société	-2 209	-3 613	1 403	-38,8%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	66 338	54 945	11 393	20,7%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 071	-10 506	435	-4,1%
Impôts sur le résultat EPRA	-2 053	-1 347	-705	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	0	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	463	535	-72	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 679	-1 041	-638	61,3%
Résultat EPRA	52 998	42 585	10 413	24,5%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	126 419	109 059	17 360	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-55	-39	-15	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-29 182	-18 665	-10 517	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 788	1 926	-138	n.r.
Résultat sur portefeuille	98 971	92 281	6 690	n.r.
Intérêts minoritaires	-109	140	-249	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	98 862	92 421	6 441	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	74 268	24 505	49 763	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	74 268	24 505	49 763	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	74 268	24 505	49 763	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 702	1 372	-3 074	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 702	1 372	-3 074	n.r.
Intérêts minoritaires	19	-406	426	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1 683	965	-2 648	n.r.
Résultat net (IFRS)	226 215	161 784	64 431	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 769	-1 308	-462	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	224 445	160 476	63 969	n.r.



Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2022	Q1 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,29	0,24	0,05	20,3%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,53	0,52	0,02	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,40	0,14	0,26	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	0,01	-0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,21	0,90	0,32	n.r.
Résultat EPRA ²	0,29	0,23	0,05	21,8%
Nombre moyen pondéré d'actions	185 042 644	178 875 876	6 166 768	3,4%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	185 931 267	181 900 449	4 030 818	2,2%

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)	31.03.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	967	1 101	-134	n.r.
Immeubles de placement	6 042 932	5 795 243	247 690	4,3%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	165 132	164 586	546	0,3%
Actifs financiers non courants	26 900	7 126	19 774	277,5%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 862	5 931	-69	-1,2%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	56 023	51 581	4 442	8,6%
Actifs non courants	6 297 816	6 025 568	272 247	4,5%
Actifs détenus en vue de la vente	168	286	-118	n.r.
Créances commerciales	22 866	14 840	8 026	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	135 766	50 292	85 474	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 542	9 230	4 312	n.r.
Comptes de régularisation	10 830	6 008	4 821	n.r.
Actifs courants	183 171	80 657	102 514	n.r.
Total de l'actif	6 480 986	6 106 225	374 761	6,1%

(en euros x 1 000)	31.03.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	197 705	196 378	1 327	0,7%
Primes d'émission	1 241 786	1 206 266	35 520	2,9%
Réserves	2 177 289	1 125 420	1 051 869	93,5%
Résultat net de l'exercice	224 445	982 266	-757 820	-77,2%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	3 841 226	3 510 330	330 896	9,4%
Intérêts minoritaires	65 387	63 662	1 725	2,7%
Capitaux propres	3 906 612	3 573 992	332 620	9,3%
Dettes financières non courants	1 839 541	1 886 788	-47 247	-2,5%
Autres passifs financiers non courants	228 883	257 154	-28 271	-11,0%
Passifs non courants	2 068 424	2 143 942	-75 518	-3,5%
Dettes financières courantes	405 504	306 891	98 613	32,1%
Autres passifs courants	100 446	81 401	19 046	23,4%
Passifs courants	505 950	388 292	117 659	30,3%
Passifs	2 574 374	2 532 233	42 141	1,7%
Total du passif	6 480 986	6 106 225	374 761	6,1%

Ratios clés

(en euros per action)	31.03.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,7	19,0	1,7	8,7%
EPRA NTA♦	21,1	20,1	1,0	5,1%
Cours de l'action	39,1	42,2	-3,1	-7,3%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	85,0%	109,8%	-24,8%	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	6 309,8	6 054,3	255,5	4,2%
Loan-to-value♦	36,0%	36,7%	-0,7%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	37,5%	38,1%	-0,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,7x	7,9x	-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 (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 50 % pour WDPort 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.

10. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan 31 mars 2022 - IFRS

Compte de résultat

en euros (x 1 000)	Q1 2022	FY 2021	Q1 2021
Revenus locatifs	70 287	255 098	61 205
Charges relatives à la location	-48	862	262
Résultat locatif net	70 239	255 960	61 466
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18 436	23 557	13 495
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-22 789	-27 900	-17 239
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5 940	26 828	3 029
Résultat immobilier	71 826	278 445	60 752
Frais techniques	-1 754	-5 807	-1 335
Frais commerciaux	-261	-896	-213
Frais de gestion immobilière	-1 263	-2 379	-647
Charges immobilières	-3 279	-9 082	-2 195
Résultat d'exploitation	68 547	269 363	58 557
Frais généraux de la société	-2 209	-16 751	-3 613
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 702	-1 423	1 372
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	64 636	251 189	56 316
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-55	6 410	-39
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	126 419	825 957	109 059
Résultat d'exploitation	191 001	1 083 557	165 336
Revenus financiers	122	467	105
Charges d'intérêts nettes	-9 744	-38 513	-10 020
Autres charges financières	-449	-1 827	-591
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	74 268	52 388	24 505
Résultat financier	64 197	12 516	13 999
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 251	18 623	2 461
Résultat avant impôts	257 449	1 114 695	181 796
Impôts	-31 234	-120 639	-20 012
Résultat net	226 215	994 056	161 784
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	1 769	11 791	1 308
Part du Groupe	224 445	982 266	160 476
Nombre moyen pondéré d'actions	185 042 644	182 624 126	178 875 876
Résultat net par action (en euros)	1,21	5,38	0,90
Résultat net dilué par action (en euros)	1,21	5,38	0,90

Bilan

(en euros x 1 000)	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Actifs non courants	6 297 816	6 025 568	4 946 836
Immobilisations incorporelles	967	1 101	1 369
Immeubles de placement	6 042 932	5 795 243	4 775 366
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	165 132	164 586	131 462
Actifs financiers non courants	26 900	7 126	5 979
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 862	5 931	2 651
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	56 023	51 581	30 010
Actifs courants	183 171	80 657	74 404
Actifs détenus en vue de la vente	168	286	15 696
Créances commerciales	22 866	14 840	20 013
Créances fiscales et autres actifs courants	135 766	50 292	19 434
Trésorerie et régularisation actif	13 542	9 230	9 849
Comptes de régularisation	10 830	6 008	9 412
Total de l'actif	6 480 986	6 106 225	5 021 240

(en euros x 1 000)	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Capitaux propres	3 906 612	3 573 992	2 773 425
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3 841 226	3 510 330	2 721 365
Capital	197 705	196 378	193 342
Primes d'émission	1 241 786	1 206 266	1 125 009
Réserves	2 177 289	1 125 420	1 242 538
Résultat net de l'exercice	224 445	982 266	160 476
II. Intérêts minoritaires	65 387	63 662	52 060
Passifs	2 574 374	2 532 233	2 247 814
I. Passifs non courants	2 068 424	2 143 942	1 711 576
Provisions	160	160	160
Dettes financières non courantes	1 839 541	1 886 788	1 523 790
Autres passifs financiers non courants	60 483	118 103	146 156
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	4 630	4 785	4 368
Passifs d'impôts différés	163 610	134 105	37 102
II. Passifs courants	505 950	388 292	536 238
Dettes financières courantes	405 504	306 891	455 790
Autres passifs financiers courants	183	183	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	66 046	46 945	47 921
Autres passifs courants	6 870	6 927	7 525
Comptes de régularisation	27 347	27 346	24 833
Total passif	6 480 986	6 106 225	5 021 240

Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)	Q1 2022	Q1 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture	9 230	11 240
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	50 932	54 234
Résultat net	226 215	161 784
Impôts ¹	31 234	20 012
Charges d'intérêts nettes	9 744	10 020
Revenus financiers	-122	-105
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	55	39
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	267 125	191 750
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-74 268	-24 505
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-126 419	-109 059
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	2 107	-963
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-2 251	-2 461
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-5 744	-4 226
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-206 575	-141 213
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	-9 618	3 697
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-83 736	-96 554
Investissements	-81 830	-91 354
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-80 468	-89 031
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-1 362	-2 323
Ventes	276	0
Recettes de la vente d'immeubles de placement	276	0
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-2 182	-5 200
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-2 182	-5 200
Remboursement de financements d'entités non-controlées à 100%	0	0
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	37 116	40 929
Contraction de crédits	510 968	243 237
Remboursement d'emprunts	-462 465	-389 182
Dividendes versés	0	0
Augmentation de capital	0	196 978
Intérêts payés	-11 387	-10 104
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	4 312	-1 391
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	13 542	9 849

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

11. Annexes

11.1. 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 2022	Q1 2021
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	224 445	160 476
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	-124 717	-110 430
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-126 419	-109 059
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1 702	-1 372
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	55	39
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-74 268	-24 505
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	29 182	18 665
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-1 788	-1 926
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	90	266
Résultat EPRA	52 998	42 585
Nombre moyen pondéré d'actions	185 042 644	178 875 876
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,29	0,24

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)

	31.03.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	3 841 226	3 841 226	3 841 226	3 510 330	3 510 330	3 510 330
IFRS NAV/action (en euros)	20,7	20,7	20,7	19,0	19,0	19,0
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	3 841 226	3 841 226	3 841 226	3 510 330	3 510 330	3 510 330
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	167 960	167 960		138 091	138 091	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-79 085	-79 085		66 636	66 636	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-967			-1 101	
Sous-total	3 930 100	3 929 133	3 841 226	3 715 057	3 713 956	3 510 330
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			1 039			-518
(XI) Droits de mutation	315 219			301 417		
NAV	4 245 320	3 929 133	3 842 264	4 016 474	3 713 956	3 509 812
Nombre d'actions	185 931 267	185 931 267	185 931 267	184 772 193	184 772 193	184 772 193
NAV/action (en euros)	22,8	21,1	20,7	21,7	20,1	19,0

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 2022	FY2021
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-6 815	-29 862
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-191	314
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 136	-4 343
	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	-3 279	-9 082
	I-6. Frais généraux de la société	-2 209	-16 751
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	289	1 088
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-174	-450
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	76	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	544	2 115
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -6 080	-26 806
IX.	Frais directs de vacance	187	733
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -5 893	-26 073
X.	Revenus locatifs (IFRS)	70 287	254 663
	Moins coût net des concessions	-455	-1 697
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	963	3 157
	Moins coût net des concessions	-49	-163
	Revenus locatifs bruts	C 70 746	255 960
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 8,6%	10,5%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 8,3%	10,2%

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)		31.03.2022	31.12.2021
Immeubles de placement - pleine propriété		6 042 932	5 795 243
Immeubles de placement - participation joint ventures		106 184	98 524
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-591 195	-560 523
Portefeuille immobilier achevé		5 557 921	5 333 244
Provision pour frais d'acquisition estimés		290 376	276 197
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	5 848 297	5 609 441
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		284 011	275 059
Coûts immobiliers		-14 329	-13 642
Loyers nets annualisés	B	269 682	261 416
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	269 682	261 416
EPRA NIY	B/A	4,6%	4,7%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	4,6%	4,7%

11.2. Alternative Performance Measures²⁷

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 2022	Q1 2021
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	126 419	109 059
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-55	-39
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-29 182	-18 665
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 788	1 926
Résultat sur portefeuille	98 971	92 281
Intérêts minoritaires	-109	140
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	98 862	92 421

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 2022	Q1 2021	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	61 332	60 121	2,0%
Projets	7 533	1 281	n.r.
Achats	2 378	217	n.r.
Ventes	7	145	n.r.
Total	71 250	61 764	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-963	-779	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	220	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	70 287	61 205	n.r.

²⁷À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 11.1 EPRA Performance measures.

Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	Q1 2022	FY 2021
Résultat financier (IFRS)	64 197	12 516
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-74 268	-52 388
Intérêts intercalaires activés	-1 015	-5 169
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	696	2 475
Autres charges financières et revenus	-122	148
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-106	-340
Charges financières (proportionnel)	A -10 618	-42 758
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 219 362	2 079 952
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	32 941	25 733
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 252 303	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 2022	Q1 2021
Résultat financier	64 197	13 999
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-74 268	-24 505
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 071	-10 506

Marge d'exploitation

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

en euros (x 1 000)	Q1 2022	Q1 2021
Résultat immobilier (IFRS)	71 826	60 752
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	66 338	54 945
Marge d'exploitation	92,4%	90,4%

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)		31.03.2022	31.12.2021
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		626 309	526 424
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	1 943 734	1 843 849
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 245 045	2 193 679
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		34 512	31 371
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 279 556	2 225 050
Hedge ratio	A/B	85,3%	82,9%

Taux d'endettement

en euros (x 1 000)	31.03.2022		31.12.2021	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	2 574 374	2 629 726	2 532 233	2 581 715
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	160	160	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	10 257	10 257	67 821	67 821
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	163 610	174 029	134 105	143 989
- II. Passifs courants A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	27 347	28 009	27 346	27 823
Total endettement	A 2 373 000	2 417 271	2 302 801	2 341 923
Total de l'actif du bilan	6 480 986	6 536 338	6 106 225	6 155 707
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	89 342	89 342	1 184	1 184
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B 6 391 645	6 446 996	6 105 041	6 154 523
Taux d'endettement	A/B 37,1%	37,5%	37,7%	38,1%



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)		31.03.2022	31.12.2021
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 245 045	2 193 679
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-13 542	-9 230
Dette nette financière	A	2 231 503	2 184 449
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		5 984 606	5 739 753
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		160 260	159 775
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		62 171	57 523
Portefeuille total	B	6 207 037	5 957 051
Loan-to-value	A/B	36,0%	36,7%

Net debt / EBITDA (adjusted)

La net debt / EBITDA (adjusted) est calculée sur la base des comptes proportionnels: 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).

en euros (x 1 000)		31.03.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 245 045	2 193 679
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-13 542	-9 230
Net debt (IFRS)	A	2 231 503	2 184 449
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	259 509	251 189
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		4 497	1 423
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		1 941	2 013
EBITDA (IFRS)	C	265 947	254 625
Net debt / EBITDA	A/C	8,4x	8,6x

en euros (x 1 000)		31.03.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 279 556	2 225 050
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-18 056	-10 417
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 261 501	2 214 633
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-109 694	-106 549
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 179	-1 238
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 150 628	2 106 846
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	259 509	251 189
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		4 497	1 423
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		2 648	2 692
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	266 654	255 305
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		12 737	11 506
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	279 391	266 811
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,7x	7,9x

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

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



Plus d'informations



WDP SA
Blakebergen 15
B-1861 Wolveterm

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 d'environ 6 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 250 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie.

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

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles, section néerlandophone)



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

Disclaimer

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

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

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