



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Information privilégiée

(concernant le point 6 du présent communiqué de presse)

Vendredi 28 janvier 2022



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

WAREHOUSES  
WITH BRAINS

## Résultats annuels pour la période du 01.01.2021 au 31.12.2021

### 2021 | Forte croissance avec de solides fondements pour l'avenir

- Résultat EPRA par action de 1,10 euro, ce qui représente une hausse de +10%, conforme aux attentes
- Confirmation d'un dividende cible de 0,88 euro par action, soit aussi une augmentation de +10 %
- Bilan robuste, forte position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié
- Ambitions initiales du plan de croissance 2019-23 faisables un an plus tôt

### 2022-25 | Introduction du nouveau plan de croissance

- Ambition d'une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de +8 % vers 1,50 euro en 2025
- Plan d'investissement de 2 milliards d'euros à un portefeuille de 8 milliards d'euros, soutenu par une demande structurelle constante de biens logistiques de qualité
- Complété par des opportunités de création de valeur au sein du portefeuille existant et des investissements dans la transition climatique guidée par la technologie et l'innovation

### 2022 | Lancement du WDP Climate Action Plan

- Plan d'action ambitieux en faveur du climat avec des objectifs net zéro pour l'ensemble de la chaîne de valeur
- Accent mis sur trois axes : décarbonisation, transition énergétique et bâtiments verts & financement
- Cadre clair et transparent traitant à la fois des risques climatiques et des opportunités commerciales



En 2021, grâce à #TeamWDP et à tous nos partenaires, nous avons réussi à poursuivre le développement des infrastructures essentielles pour l'économie post-Covid. Nous avons également jeté les bases pour l'avenir et nous lançons aujourd'hui un nouveau plan de croissance dans lequel, outre la croissance externe, nous voyons aussi plus de possibilités de création de valeur au sein du portefeuille existant. En outre, avec nos ambitions climatiques, nous voulons prendre l'initiative dans la transition énergétique et la lutte mondiale contre le changement climatique.

Joost Uwents – CEO WDP

## 1. Résumé

- **Résultat EPRA** : 201,2 millions d'euros pour 2021, soit une augmentation de 15% par rapport à 2020 (174,5 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour 2021 s'élève à 1,10 euro, soit une hausse de 10 % par rapport à 1,00 euro en 2020. Ce résultat est dû au flux continu de livraisons de projets pré-loués.
- **Taux d'occupation** : reste élevé, à savoir 98,6 % au 31 décembre 2021, stable par rapport au 31 décembre 2020, 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 5,8 ans.
- **Portefeuille** : réévaluation du portefeuille de 848 millions d'euros, soit +17 % pour 2021 (dont 258 millions d'euros au quatrième trimestre de 2021), principalement en raison d'une baisse de rendement de 80 points de base dans le portefeuille existant ainsi que par une augmentation des valeurs locatives estimées sur le marché, et des plus-values latentes sur les projets.
- **Bilan** : au 31 décembre 2021, le loan-to-value atteint 37 % (par rapport à 45 % au 31 décembre 2020), principalement en raison des augmentations de capital (environ 350 millions d'euros via ABB, apport en nature, dividende optionnel et des bénéfices réservés) ainsi que de la réévaluation du portefeuille (848 millions d'euros). La net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 7,9x.
- **Statut du plan de croissance 2019-23** : pendant le quatrième trimestre de 2021, un volume d'investissement d'environ 200 millions d'euros a pu être identifié - soit un total de 500 millions d'euros au cours de 2021. Ces investissements portent le volume total du plan de croissance à 1,5 milliard d'euros. Ce rythme d'investissement est plus rapide que le rythme de croissance prévu initialement et conduit par les tendances structurelles sous-jacentes du marché (à savoir l'e-commerce, l'omnicanal, les développements technologiques, la durabilité et la réflexion dans la chaîne d'approvisionnement). Ainsi, les objectifs de profit initiaux du plan de croissance seront faisables un an plus tôt et la société est prête pour un nouveau chapitre de sa trajectoire de croissance.
- **Nouveau plan de croissance 2022-25** : WDP lance un nouveau plan quadriennal dans lequel elle aspire une augmentation annuelle du résultat EPRA de +8 % vers 1,50 euro en 2025. Ce plan repose sur un volume d'investissement de 2 milliards d'euros à un portefeuille de 8 milliards d'euros, basé sur une demande structurelle constante de biens logistiques de qualité. 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 aussi des opportunités commerciales en plus des défis.
- **ESG** : WDP annonce son **Climate Action Plan** tant attendu : M.A.D.E. for future. Avec ce plan d'action climatique ambitieux, WDP vise le net zéro sur l'ensemble de sa chaîne de valeur (scope 1, 2 et 3) d'ici 2050 par le biais de trois pistes, chacune avec des objectifs clairs, ambitieux et transparents : WDP Energy en ce qui concerne l'efficacité énergétique et la production d'énergie renouvelable, WDP Decarb+ en ce qui concerne la réduction du CO<sub>2</sub> et WDP Green en vue d'un WDP durable & à l'épreuve du temps, notamment sur la base d'un financement vert et d'entrepôts certifiés verts. Ce plan d'action climatique est basé sur les données transparentes relatives à la consommation

GROWTH

FOR

FUTURE

M.A.D.E.

FOR

FUTURE

des services publics recueillies par la plateforme intégrée de gestion des services publics et de l'énergie nanoGrid. WDP et nanoGrid ont récemment consolidé leur partenariat par une prise de participation de 25 % de WDP dans la société de proptech énergétique nanoGrid.

- **Perspectives 2022** : pour 2022, WDP prévoit un résultat EPRA de 1,20 euro par action (soit une augmentation de 9 % par rapport à 2021). Sur la base de ces perspectives, on présuppose une augmentation comparable du dividende pour 2022 (payable en 2023) à 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 et les conséquences de la pandémie de Covid-19 ainsi que les implications macroéconomiques d'une modification conjoncturelle des taux).

## 2. Activités opérationnelles pour 2021



### PROJETS

#### TAUX D'OCCUPATION

**98,6%**



#### 10 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2021

- 90 % prolongés
- Confirmation de la confiance

#### 14 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2022

- 54 % déjà prolongés

#### FINALISÉS

#### SURFACE

**365 000 m<sup>2</sup>**

#### INVESTISSEMENTS

**303 millions d'euros**

#### RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL

**6,4 %**

**5,8 %** en Europe occidental  
**8,5 %** en Roumanie

#### DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL

**10 ans**

#### EN EXÉCUTION

**881 000 m<sup>2</sup>**

**594 millions d'euros**

**6,3 %**

**5,9 %** en Europe occidental  
**8,4 %** en Roumanie

**12 ans**

#### POTENTIEL

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

#### ACQUISITIONS

**173 millions d'euros**



#### ENCAISSEMENT DE LOYERS Q4 2021

**99 %** des loyers perçus



## 2.1. Acquisitions et désinvestissements

### 2.1.1. Acquisitions

Dans le courant de l'année 2021, un certain nombre d'acquisitions ont pu être identifiées avec un volume d'investissement total d'environ 173 millions d'euros<sup>1</sup>. Ces achats concernent une combinaison de sites existants (environ 217 000 m<sup>2</sup> pour un montant d'investissement d'environ 116 millions d'euros) et de positions foncières supplémentaires (environ 1 million de m<sup>2</sup> pour un montant d'investissement d'environ 57 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. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 6,2 %.<sup>2</sup>

### 2.1.2. Acquisitions identifiées au cours du quatrième trimestre de 2021<sup>3</sup>

#### *Belgique*

##### **Flandre**

Acquisition de trois sites existants, dont les bâtiments ont été loués pour de longues périodes, avec un potentiel foncier supplémentaire totalisant environ 80 000 m<sup>2</sup>.

##### **Malines**

Site multi-locataires, situé à côté du centre de distribution de DHL, également détenu par WDP. Ce site est également loué à long terme et offre un potentiel foncier pour un développement futur. L'achat de ce site concerne une superficie construite d'environ 4 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 12 500 m<sup>2</sup>.

#### *Pays-Bas*

##### **Hasselt**

Afin d'agrandir le site existant de WDP à Hasselt, une parcelle d'environ 4 600 m<sup>2</sup> a été acquise.

#### *Roumanie*

##### **Bucarest**

Vente et cession-bail du site logistique de Whiteland, représentant une superficie d'environ 52 000 m<sup>2</sup>. Whiteland est un prestataire de services logistiques roumain spécialisé dans la distribution conditionnée qui continue de louer le site sur la base d'un bail de cinq ans.

##### **Bucarest - Stefanestii de Jos**

Le potentiel foncier stratégique à cet endroit sera encore élargi par une parcelle d'environ 378 000 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Dont un montant de 102 millions d'euros à investir après le 31 décembre 2021.

<sup>2</sup> Hors réserve foncière.

<sup>3</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 29 % pour WDP Port of Ghent Big Box, 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).



## Timisoara

Acquisition d'une parcelle d'environ 86 000 m<sup>2</sup> destinée à des développements futurs.

### 2.1.3. Ventes

À l'heure actuelle, un montant de 0,8 million d'euros d'*Actifs détenus en vue de la vente* est noté dans le bilan.

### 2.2. Projets finalisés au cours de l'année 2021

WDP a pu — comme annoncé — réceptionner au cours de 2021 les projets pré-loués suivants, pour une superficie totale louable de 365 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,4 %<sup>4</sup>, pour un investissement d'environ 303 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 10 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE Willebroek	Maersk	4Q21	9.250	5
<b>BE</b>			<b>107.640</b>	<b>114</b>
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL Weert, Witvennenveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
<b>NL</b>			<b>128.600</b>	<b>120</b>
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (1)	LPP	3Q21	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Eobuwie	4Q21	15.640	8
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Metro - Extension	4Q21	9.715	5
RO Cluj	Fedex	4Q21	2.198	2
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
<b>RO</b>			<b>128.553</b>	<b>69</b>
<b>Total</b>			<b>364.793</b>	<b>303</b>

<sup>4</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 8,5 % en Roumanie.





## 2.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution d'un montant d'environ 594 millions d'euros et d'une superficie totale louable de près de 881 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,3 %.<sup>5</sup> Ces projets sont un mix de nouvelles constructions pour des clients existants et nouveaux. Ce pipeline de développement est pré-loué à 91 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 12 ans.

### 2.3.1. Projets identifiés au cours du quatrième trimestre de 2021<sup>6</sup>

#### *Belgique*

##### **Courcelles, rue de Liège 25**

Le parc logistique de WDP situé dans la rue de Liège (avec des clients de longue date tels que Conway, Blount et DPD) accueillera à la mi-2023 un nouvel entrepôt cross-dock à développer pour une société de livraison de colis internationale. Le bâtiment aura une superficie d'environ 2 900 m<sup>2</sup> et sera loué pour une période de quinze ans. Le budget d'investissement pour ce projet s'élève à quelque 6 millions d'euros.

##### **Flandre**

WDP entame le développement d'un entrepôt loué à long terme de plus de 19 000 m<sup>2</sup>. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre de 2023. WDP se base sur un budget d'investissement d'environ 27 millions d'euros.

##### **Gand - WDPort of Ghent**

Outre l'entrepôt à grande surface en cours de construction pour X<sup>2</sup>O Badkamers et Exterioo, un nouveau centre de distribution sera développé et loué sur la base d'un bail initial de douze ans. La réception de ce nouvel entrepôt partiellement réfrigéré d'un peu plus de 17 000 m<sup>2</sup> est prévue dans le courant du premier trimestre de 2023. Le montant d'investissement pour ce projet s'élève à quelque 15 millions d'euros.

##### **Région d'Anvers**

Réalisation d'un entrepôt entièrement pré-loué autonome conditionné avec laboratoire et bureaux pour un client du secteur de la santé, d'une superficie d'environ 7 800 m<sup>2</sup> pour fin 2023. WDP prévoit un budget d'investissement de quelque 11 millions d'euros.

<sup>5</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,9 % en Europe occidentale et 8,4 % en Roumanie.

<sup>6</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDPort of Ghent Big Box - X<sup>2</sup>O Badkamers / Exterioo).

## *Pays-Bas*

### **Sud-Limbourg**

Projet de construction neuve d'une superficie de 31 000 m<sup>2</sup> dont la réception est prévue pour le premier trimestre de 2023 sur la base d'un bail de cinq ans. WDP se base sur un budget d'investissement d'environ 24 millions d'euros.

### **Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat**

Développement de deux entrepôts d'une superficie totale de plus de 29 500 m<sup>2</sup>, dont la réception est prévue dans le courant du troisième trimestre de 2023. La commercialisation de ce site est en cours. Le montant d'investissement pour cette réalisation s'élève à quelque 29 millions d'euros.

## *Roumanie*

### **Slatina**

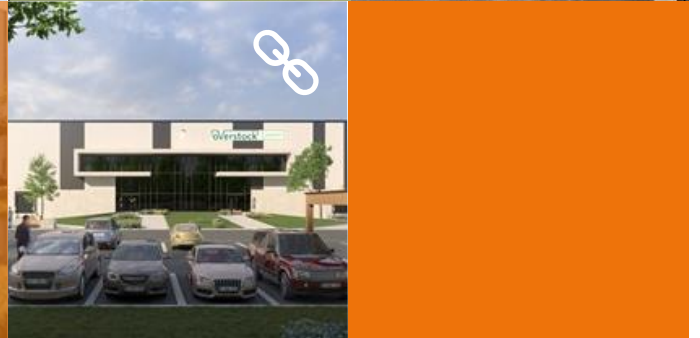
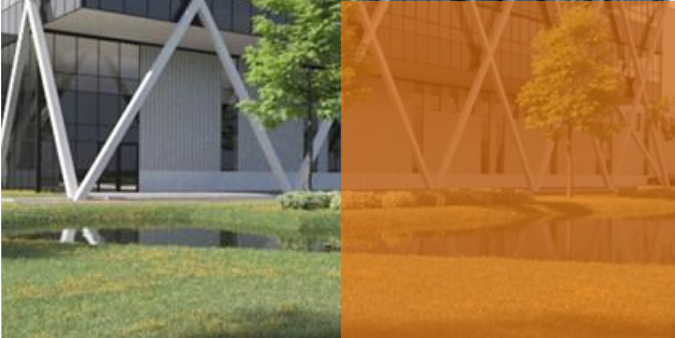
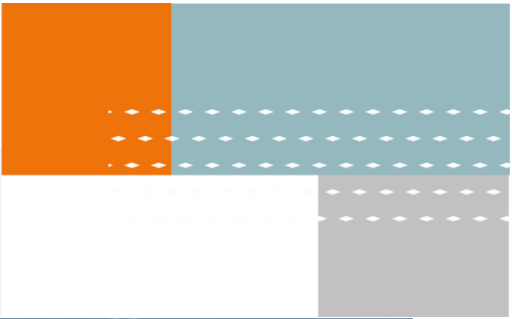
L'entrepôt WDP du constructeur automobile Pirelli sera agrandi d'une superficie d'environ 25 000 m<sup>2</sup> sur la base d'un bail de quinze ans. La réception est prévue au cours du premier trimestre de 2023. WDP prévoit un budget d'investissement de quelque 15 millions d'euros.

### 2.3.2. Aperçu de tous les projets en exécution<sup>7</sup>

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Antwerp Region	Fully let	4Q23	7.872	11
BE Courcelles, rue de Liège 25	Fully let	2Q23	2.885	6
BE Flanders	Fully let	3Q23	19.200	27
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Gent	Fully let	1Q23	17.094	15
BE Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE WDPort of Ghent	X2O Badkamers / Exterioo	1Q23	150.000	23
<b>BE</b>			<b>207.051</b>	<b>90</b>
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Fully let   multi-tenant	2Q22	25.000	13
LU Contem	DB Schenker + in commercialisation	4Q22	15.000	10
<b>LU</b>			<b>40.000</b>	<b>23</b>
NL Amsterdam, Hornweg	Fully let	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	Helmer	1Q22	13.000	10
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 commercia	1Q22	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	Fully let	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
<b>NL</b>			<b>447.960</b>	<b>377</b>
RO Buzau	Metro	2Q22	3.750	6
RO Deva - Calan	Auchan	1Q22	25.000	19
RO Roman	Profi	1Q22	12.000	14
RO Slatina	Pirelli	1Q23	25.000	15
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
<b>RO</b>			<b>122.750</b>	<b>92</b>
DE Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46.000	13
<b>DE</b>			<b>46.000</b>	<b>13</b>
<b>Total</b>			<b>863.761</b>	<b>594</b>

dont un montant de 400 millions d'euros à investir au 31 décembre 2021.

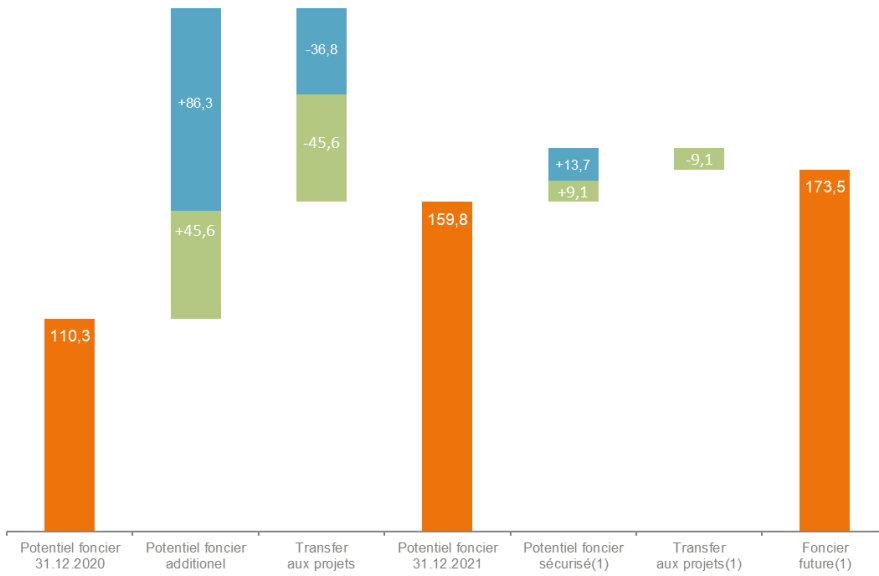
<sup>7</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDPort of Ghent Big Box - X<sup>2</sup>O Badkamers / Exterioo). La surface locative des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.





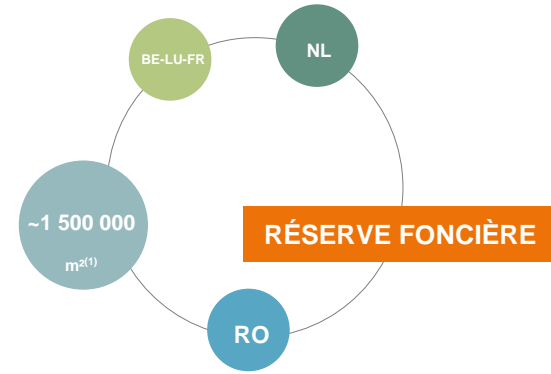
## 2.4. Autres potentiels

### 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

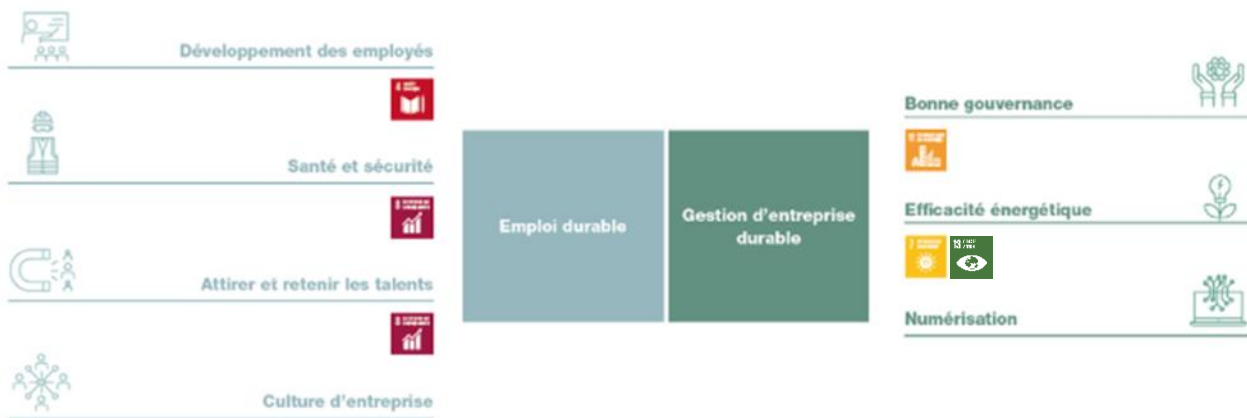


(1) Superficie construite.

### 3. ESG

#### 3.1. L'ESG Roadmap 2019-23 de WDP

La feuille de route pluriannuelle (ESG Roadmap) de WDP pour la période 2019-23 comprend de nombreuses actions concrètes dans le cadre du volet environnemental, social et de gouvernance et définit la contribution de WDP aux objectifs de développement durable (SDG) des Nations Unies.

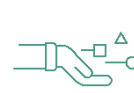


#### 3.2. ESG en 2021

##### 3.2.1. COOPÉRATION post-Covid-19<sup>8</sup>



Après une longue période de travail à domicile, forcée par l'apparition de la pandémie de Covid-19, la #TeamWDP travaille désormais de manière flexible, en alternant travail au bureau (minimum trois jours par semaine) et télétravail. Cette nouvelle forme de COOPÉRATION met l'accent sur l'efficacité et la flexibilité, dans l'optique d'un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée, l'interconnexion restant cruciale. Les collaborateurs de WDP peuvent compter pour ce faire sur une infrastructure informatique adaptée qui a été déployée dans le courant de l'année 2020.



#### COOPÉRATION



##### 3.2.2. Développement des employés

WDP continue de soutenir le développement de ses employés et offre la plateforme en ligne Goodhabitz, facilement accessible, à la #TeamWDP. Chaque membre du personnel peut choisir parmi une série de formations sur des sujets divers (compétences professionnelles spécifiques, développement personnel, compétences numériques, etc.).

<sup>8</sup> Cette nouvelle forme de coopération tient bien entendu compte des mesures et conseils donnés par le gouvernement en matière de pandémie et sera adaptée en conséquence, si nécessaire.

### 3.2.3. Culture d'entreprise



Tout au long de l'année 2021, des **ateliers internationaux** numériques ont été organisés pour l'échange de connaissances et d'expériences entre les collaborateurs de l'ensemble du groupe WDP.

Une [Corporate citizenship strategy](#) - **#WeMakeADifference** a également été déployée. Cette stratégie est intégralement alignée à la stratégie d'entreprise de WDP et est centrée sur des initiatives étroitement liées au portefeuille immobilier qui contribuent aux objectifs de développement durable des Nations Unies. Les trois pôles de la stratégie (**#WeCare**, **#WeAreConscious** et **#WeEducate**) visent un impact à long terme, respectivement par des initiatives sociales au sein des communautés locales, une consommation d'énergie durable par nos clients, et un soutien aux étudiants et jeunes travailleurs du marché de l'immobilier logistique.

### 3.2.4. Bonne gouvernance



L'importance de l'**engagement des parties prenantes** a été soulignée en 2021 par le [Supplier Code of Conduct](#) de WDP. Ce code définit les principes que WDP veut faire respecter strictement par ses fournisseurs : respect des droits humains, conditions de travail équitables et correctes, sécurité et santé, environnement et comportement éthique. Ces sujets ont déjà été mentionnés dans l'[Employee Code of Conduct](#) de WDP. Les engagements de WDP en matière de droits humains ont été formellement énoncés avec l'approbation du Conseil d'administration dans le document [Human rights policy](#) de WDP. Vous trouverez [ici](#) un aperçu complet des politiques.

### 3.2.5. Efficacité énergétique



#### WDP introduit son 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 principal 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 CO<sub>2</sub> et **WDP Green** en ce qui concerne le financement vert et les entrepôts certifiés verts.

**M.A.D.E.**  
**FOR**  
**FUTURE**

		KPI Targets		in 2021
 <p><b>WDP Energy</b></p>	<p><b>Votre fournisseur de services énergétiques</b> Rôle de premier plan dans la transition vers les énergies renouvelables et leur utilisation optimale</p>	<b>100 %</b> vers 2023	Green energy procurement <sup>9</sup>	56 %
		<b>250 MWp</b> vers 2025	Capacité solaire MWp	95 MWp
		<b>100 %</b> vers 2025/30	Energy monitoring system <sup>10</sup>	40 %
			LED coverage <sup>10</sup>	73 %
 <p><b>WDP Decarb+</b></p>	<p><b>Une empreinte écologique plus faible</b> Réduction des émissions de gaz à effet de serre et de l'impact sur l'environnement à un niveau net zéro (portée 1, 2, 3) d'ici 2050</p>	<b>Net-zero</b> vers 2025/30	Scope 1 et 2 <sup>11</sup>	
		<b>Net-zero</b> vers 2040	Scope 3 downstream	
		<b>Net-zero</b> vers 2050	Scope 3 upstream	
 <p><b>WDP Green</b></p>	<p><b>Un WDP durable et à l'épreuve du temps</b> Intégration de la durabilité dans le développement, le financement et les activités du Groupe</p>	<b>TCFD</b> vers 2024	Adoption of recommendations <sup>12</sup>	
		<b>&gt;75 %</b> vers 2025	Green certified assets	29 %
		<b>&gt;75 %</b> vers 2025	Green financing	36 %

<sup>9</sup> En ce qui concerne les contrats que WDP a sous sa propre gestion.

<sup>10</sup> Pour les bâtiments pertinents.

<sup>11</sup> Objectif de réduction à zéro des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1 et 2) d'ici 2025 pour les bureaux de l'entreprise et d'ici 2030 pour le parking.

<sup>12</sup> Conformité à la TCFD en 2024 (rapport annuel 2023). Pour d'autres repères et agences de notation : voir 3.3. *Reporting ESG conforme aux normes internationales et agences de notation ESG reconnues.*



### Système de surveillance de l'énergie

Ce plan d'action climatique est basé sur les données transparentes relatives à la consommation des services publics recueillies par la plateforme nanoGrid. Ce système intégré de gestion des services publics et de l'énergie mesure les services publics (électricité, gaz et eau) consommés de l'ensemble du portefeuille immobilier de WDP. WDP et nanoGrid ont récemment consolidé leur partenariat par une prise de participation de 25 % de WDP dans la société de proptech énergétique nanoGrid.

#### 3.2.6. Numérisation



WDP est convaincue de la puissance de la numérisation pour l'efficacité du travail et de la collaboration, ainsi que pour le service aux clients.

[WDP Xplore](#) a déjà été proposé : à l'aide de cet outil virtuel à 360°, les clients et futurs clients peuvent circuler virtuellement dans un centre de distribution et visualiser les différentes possibilités du nouvel entrepôt.








En outre, les préparatifs et l'élaboration ultérieure des processus de travail numériques du Project Brains ont abouti à leur conclusion définitive dans le courant de l'année 2021 : [MyWDP](#), un portail



client entièrement numérique pour un service encore meilleur. Ce portail convivial donne au client un aperçu complet de toutes les informations pertinentes concernant son bien immobilier WDP (facturation, assurance, etc.) ; il contient également un aperçu du suivi en temps réel de sa consommation énergétique et offre la possibilité de contacter directement l'équipe de gestion immobilière de WDP en cas de problème. Les clients du Benelux et de la France utilisent cet outil. Dans une deuxième phase, les clients roumains se joindront également à ce projet.



### 3.3. Reporting ESG conforme aux normes internationales et agences de notation ESG reconnues

		2019	2021	Ambition
Standards		Gold	Gold	Gold
Corporate ratings	 <b>MSCI</b>	BB Déc 2018	BBB ^	A 2023 et suivant
	 <b>ISS ESG</b>	Not Prime D+	Not Prime C- <>	Prime C 2023 et suivant
	 <b>CDP</b> DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	-	-	Première participation 2022
Index	 <b>Dow Jones Sustainability Indexes</b>	Première participation	Inclusion DJSI Europe ^	Inclusion DJSI Europe maintenir



## 4. Résultats financiers

---

**201,2** <sup>+15 %</sup> millions d'euros  
Résultat EPRA

**6,0** milliards d'euros  
Juste valeur du  
portefeuille immobilier

**90,7** %  
Marge  
opérationnelle

**1,10** <sup>+10 %</sup> euro  
Résultat EPRA par action

**98,6** %  
Taux d'occupation

**1,4** %  
Croissance des loyers sur une  
base comparable

**5,8** ans  
Durée moyenne  
des baux

**20,1** euros  
EPRA NTA par action

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

### Chiffres clés consolidés

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 054,3	4 766,5
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	5,2	6,1
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	4,7	5,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>2</sup> (en ans)	5,8	5,9
Taux d'occupation <sup>3</sup> (en %)	98,6	98,6
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	1,4	2,3
Marge opérationnelle (en %)♦	90,7	90,7
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %)♦	36,7	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	38,1	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,9	8,3
Interest Coverage Ratio <sup>4</sup> (en x)	5,6	4,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,0	2,1
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,5	4,6
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,6	4,9
Hedge ratio (en %)♦	82,9	89,6
Terme moyen restant des couvertures <sup>5</sup> (en ans)	6,3	6,9
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	278,4	242,7
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	252,6	220,1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-39,9	-38,7
Résultat EPRA♦	201,2	174,5
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	730,5	187,9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	52,4	-31,0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-1,8	-6,8
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	982,3	324,6
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA♦	1,10	1,00
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	4,00	1,08
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,29	-0,18
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,01	-0,04
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	5,38	1,87
IFRS NAV <sup>6</sup>	19,0	13,5
EPRA NTA♦	20,1	14,3
EPRA NR♦	21,7	15,7
EPRA ND♦	19,0	13,5

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, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

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

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

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



## Indicateurs clés de performance EPRA

31.12.2021 31.12.2020

EPRA NTA (en euros par action)	20,1	14,3
EPRA NRV (en euros par action)	21,7	15,7
EPRA NDV (en euros par action)	19,0	13,5
EPRA Net Initial Yield (en %)	4,7	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	4,7	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	1,5	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,5	10,6
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,2	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 décembre 2021 (schéma analytique)

#### 4.2.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 278,4 millions d'euros pour 2021, soit une augmentation de 14,7% par rapport à l'année précédente (242,7 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2020-21, principalement due aux nouveaux projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 1,4 % principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail et d'une progression faible du taux d'occupation.

Le résultat immobilier comprend également 17,8 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 16,5 millions d'euros l'année précédente, sur la base de revenus supérieurs provenant d'une puissance installée plus élevée et des revenus légèrement plus élevés sur une base organique en raison de la hausse des prix de l'électricité.

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent une recette unique de 3,6 millions d'euros liées aux certificats d'électricité verte en Roumanie ainsi que des indemnités non récurrentes. Les projets PV historiques en Roumanie reçoivent 4 certificats fixes plus 2 certificats reportés par unité d'énergie produite. Dans le passé, en raison de l'incertitude juridique, le chiffre d'affaires pour les 2 certificats reportés n'était jamais reconnu dans les comptes. Mais en raison d'une modification récente de la loi, ces certificats peuvent être vendus sur le marché de l'énergie et peuvent ainsi être récupérés de façon linéaire sur une période de dix ans à partir de 2021. Les 3,6 millions d'euros en recettes d'exploitation reflètent ainsi la valeur de cette créance future, actualisée selon le risque et la durée.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> L'impact net sur le P&L est de 2,6 millions d'euros après déduction de 16 % d'impôts sur les sociétés et de 15 % de participations minoritaires.

## Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>	Allemagne <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	77 234	122 697	6 854	48 313	255 098	2 886	271
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	256	455	548	-397	862	46	0
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>77 491</b>	<b>123 153</b>	<b>7 401</b>	<b>47 916</b>	<b>255 960</b>	<b>2 932</b>	<b>271</b>

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 252,6 millions d'euros pour 2021, soit une augmentation de 14,8% par rapport à la même période l'année passée (220,1 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 25,8 millions d'euros 2021, soit une augmentation de 3,2 millions d'euros en glissement annuel et conformément à la croissance du portefeuille. La marge d'exploitation reste élevée à 90,7 %.

### 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 -39,9 millions d'euros pour 2021, soit une amélioration limitée de 3,1% par rapport à l'année précédente (-38,7 millions d'euros). Ceci est conforme à l'augmentation également limitée de la dette financière, les investissements en 2021 ayant été principalement financés par de nouvelles actions. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession de -2,6 millions 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 2 193,7 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 2 119,5 millions d'euros pour la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,0 % 2021, ce qui représente une baisse par rapport à la même période en 2020 (2,1 %).

### 4.2.4. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2021 s'élève à 201,2 millions d'euros. Il représente une augmentation de 15% par rapport au résultat de 174,5 millions d'euros en 2020. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 9,7%, à 1,10 euro, en ce compris l'augmentation de 5,1% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Cette progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2020-21, par le biais de projets pré-loués aux Pays-Bas et en Roumanie, ainsi que certains revenus non récurrents (voir 4.2.1 *Résultat immobilier*).



#### 4.2.5. Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe<sup>9</sup>

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour 2021 atteint +730,5 millions d'euros, soit +4,00 euros par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +187,9 millions d'euros, soit +1,08 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+350,8 millions d'euros), Pays-Bas (+290,9 millions d'euros), France (+45,4 millions d'euros), Roumanie (+30,0 millions d'euros), Allemagne (+7,2 millions d'euros) et Luxembourg (+6,1 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 848,2 millions d'euros, soit une augmentation de +17 % en cumul annuel. Cette réévaluation est motivée principalement par le changement de rendement du portefeuille existant (-80 points de base durant 2021) ainsi que par une augmentation des valeurs locatives estimées sur le marché, et par les plus-values latentes sur les projets (tant réceptionnés qu'en cours d'exécution).

#### 4.2.6. Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe<sup>9</sup>

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe<sup>14</sup> atteignent 52,4 millions d'euros, soit 0,29 euro par action 2021 (par rapport à -31,0 millions d'euros, soit -0,18 euro par action en 2020). Cet impact positif est dû à la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2021, à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme en 2021.

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 Groupe<sup>9</sup>

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 se monte à -5,3 millions d'euros, et la reprise de dépréciations déjà comptabilisées sur les panneaux solaires est à +3,5 millions d'euros. Puisqu'il s'agit d'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.

<sup>14</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.



#### 4.2.8. Résultat net (IFRS) – part du Groupe<sup>9</sup>

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 2021 de 982,3 millions d'euros (par rapport à 324,6 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 982,3 millions d'euros et le résultat EPRA de 201,2 millions d'euros est principalement due à l'appréciation 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 en janvier 2021.<sup>15</sup>

Cela a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre, et sur le résultat sur le portefeuille au cours de 2021 de 99,2 millions d'euros via l'imposition d'un impôt latent sur le résultat sur le 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 décembre 2021

##### 4.3.1. Portefeuille immobilier<sup>16</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>17</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 5 894,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 4 644,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>18</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 6 054,3 millions d'euros contre 4 766,5 millions d'euros fin 2020.

<sup>15</sup> Voir [le communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

<sup>16</sup> Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille à WDPort of Ghent Big Box (29 %), au Luxembourg (55 %) et en Allemagne (50 %) qui est indiquée.

<sup>17</sup> Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

<sup>18</sup> Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la réévaluation.



Cette valeur de 6 054,3 millions d'euros inclut 5 441 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).<sup>19</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 289 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières stratégiques d'une juste valeur de 165 millions d'euros, ce qui représente un potentiel de développement d'environ 1,5 millions de mètres carrés de surface locative.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2021 à une juste valeur de 160 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,2%<sup>20</sup>. Le rendement locatif brut après déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 5,2%.

### Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	83	103	7	3	60	1	257
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 036 757	2 409 923	192 056	50 161	1 236 622	6 287	5 931 807
Terrains (en m <sup>2</sup> )	3 914 440	4 672 337	464 891	83 357	5 723 326	52 888	14 911 239
Juste valeur (en millions d'euros)	1 895,4	2 817,7	175,2	67,7	914,5	23,9	5 894,5
% de la juste valeur totale	32%	48%	3%	1%	16%	0%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	18,2%	13,9%	26,3%	13,8%	5,4%	35,7%	14,4%
Vacance (EPRA) <sup>12</sup>	2,7%	1,1%	2,2%	3,2%	0,3%	0,0%	1,5%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	5,2	5,6	3,6	8,1	6,3	3,9	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	4,8%	5,0%	4,3%	5,5%	7,4%	6,0%	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%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
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 <sup>1</sup>	4,3%	4,3%	3,9%	4,7%	7,1%	5,6%	4,7%

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

2. Panneaux solaires non compris.

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

#### 4.3.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 20,1 euros au 31 décembre 2021. Cela correspond à une hausse de 5,8 euros par rapport à une EPRA NTA par action de 14,3 euros au 31 décembre 2020, sous l'effet du

<sup>19</sup> Incluant un droit d'utilisation de 59 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

<sup>20</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

bénéfice généré (+), du dividende versé (-), des augmentations de capital (+) et de la réévaluation du portefeuille (-). L'IFRS NAV par action<sup>21</sup> s'élève à 19,0 euros au 31 décembre 2021 contre 13,5 euros à la date du 31 décembre 2020.

---

<sup>21</sup> L'IFRS NAV est calculée 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 loi SIR.

## 5. Gestion des ressources financières

### LOAN-TO-VALUE

**36,7 %**



### 100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- Refinancement à 100 % couvert jusqu'à fin 2023 au moins
- 100 % CAPEX 2022-23 couvert
- 100 % de papier commercial couvert

### TAUX D'ENDETTEMENT

**7,9x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**5,6x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITÉ

**>750 millions d'euros**  
facilités de crédit non  
utilisés

**1,80 %**  
Coût des dettes



### DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

**4,5 ans**

**83%**

**6,3 ans**

Durée des dettes

Hedge  
ratio

Durée des  
couvertures

### FINANCEMENT VERT

**800** millions d'euros

**36 %** du financement en cours



## 5.1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a légèrement augmenté de 2 119,5 millions d'euros fin décembre 2020 à 2 193,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. Après tout, les plus de 400 millions d'euros d'investissements en 2021 ont été principalement financés par de nouvelles actions. Les dettes financières à court terme de 306,9 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (200,0 millions d'euros), des avances à terme fixe (4,7 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (102,2 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 4 790,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 6 106,2 millions d'euros au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, le taux d'endettement (proportionnel) a reculé à 38,1 % par rapport à 46,6 % au 31 décembre 2020, principalement en raison des augmentations de capital (environ 350 millions d'euros via ABB, apport en nature, dividende optionnel et bénéfices réservés) ainsi que de la réévaluation du portefeuille (848 millions d'euros). Le ratio loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille<sup>22</sup>, atteint 36,7 % au 31 décembre 2021 par rapport à 45,0 % au 31 décembre 2020.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 décembre 2021 est de 4,5 ans<sup>23</sup> et la durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées est de 4,6 ans. À la fin de 2020, cette durée était respectivement de 4,6 et 4,9 ans.

Au 31 décembre 2021, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à plus de 750 millions d'euros<sup>24</sup>, ce qui permet de couvrir les projets en exécution et les acquisitions prévues (dont 501 millions d'euros devaient encore être investis au 31 décembre 2021) et les échéances des dettes à long terme (environ 370 millions d'euros) jusqu'à fin 2023, compte tenu de l'impact annuel des bénéfices réservés et du dividende optionnel en 2022-23 (combiné à 114 millions d'euros en 2021).

Le coût moyen des dettes était de 2,0 % pour 2021 et a baissé à 1,8 % à la fin 2021. Le ratio de couverture des intérêts<sup>25</sup> est égal à 5,6x pour la même période, contre 4,9x pour la totalité de l'exercice 2020. 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 83 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,3 ans.

## 5.2. Stratégie de financement au cours de 2021

- Augmentation de capital par apport en nature pour 9 millions d'euros<sup>26</sup>

Début 2021, WDP a réalisé l'acquisition du site de Sip-Well à Londerzeel par un apport en nature contre paiement de 348 975 nouvelles actions WDP. Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 9,4 millions d'euros.

<sup>22</sup> Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participation dans les joint ventures inclus.

<sup>23</sup> Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de papier commercial, entièrement couvert par des facilités de back-up.

<sup>24</sup> À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de papier commercial.

<sup>25</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

<sup>26</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 14 janvier 2021.

- Augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré pour 200 millions d'euros<sup>27</sup>

Début février 2021, WDP a lancé une augmentation de capital en numéraire, dans la limite du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence légal des actionnaires existants (partiellement en faveur de l'actionnaire de référence actuel de WDP, la société RTKA, soit la société familiale de la famille Jos De Pauw) et sans attribution d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants. L'augmentation de capital a été réalisée au moyen d'un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels internationaux avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuilding).

Le montant brut de cette augmentation de capital s'est élevé à 200 millions d'euros avec l'émission de 6 837 607 nouvelles actions au prix d'émission de 29,25 euros par action. Les 6 837 607 actions nouvelles (y compris les 683 761 actions nouvelles préallouées à la famille Jos De Pauw à concurrence de 20 millions d'euros conformément à l'engagement ferme de souscription) correspondent à environ 3,91 % du capital engagé avant l'augmentation de capital. Ce prix d'émission représente une réduction de 3,3 % par rapport au dernier cours de l'action du mercredi 3 février 2021 qui s'élève à 30,24 euros.

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 59 millions d'euros<sup>28</sup>

Les actionnaires de WDP ont opté pour 57,8 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement des dividendes en espèces. Ce résultat a conduit pour WDP à une augmentation de capital d'environ 59 millions d'euros par la création de 2 102 558 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 28,00 euros par action.

- Augmentation de capital par apport en nature pour 25,7 millions d'euros<sup>29</sup>

Début octobre 2021, WDP a réalisé l'acquisition du site de DPG Media Services à Lokeren par un apport en nature contre paiement de 769 186 nouvelles actions WDP. Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 25,7 millions d'euros.

- Nouveau financement

En 2021, WDP a pu assurer un financement additionnel d'environ 300 millions d'euros auprès de différentes banques belges et étrangères.

<sup>27</sup> Voir les [communiqués de presse](#) des 3 et 8 février 2021.

<sup>28</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 21 mai 2021.

<sup>29</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 7 octobre 2021.

## 6. Perspectives 2022

### 6.1. Objectifs du plan de croissance 2019-23 en vue

Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, WDP a identifié, fin 2021, un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros, ce qui représente trois quarts du volume cumulé prévu de 2,0 milliards d'euros (et conformément au volume d'investissement initial avant la mise à jour des orientations en 2021 du plan de croissance 2019-23). Compte tenu de l'ambition de WDP de réaliser un résultat EPRA de 1,20 euro pour l'exercice 2022, les ambitions affichées à ce jour - dont un résultat EPRA par action d'au moins 1,25 euro en 2024 (et initialement de 1,15 euro en 2023) sont donc faisables un an plus tôt. Dans ce contexte, WDP souhaite entamer un nouveau chapitre de sa trajectoire de croissance.

### 6.2. Nouveau 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 de +8 % vers 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 en Allemagne et à l'activation des activités en France ;
- en phase avec une banque foncière stratégique dynamique axée sur les développements pré-loués dans le cadre du modèle de développeur/investisseur.

### La 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.
- Possibilité de révision du loyer à moyen terme grâce à une approche commerciale.
- La poursuite de l'élargissement de services tels que les mises à niveau, l'innovation et l'investissement dans la durabilité, la proptech, etc.

### Le climat comme opportunité

- Mis en échelle de la stratégie 'Energy as a business' avec un rôle clair en matière de transition énergétique.
- WDP veut dès lors prendre l'initiative dans son secteur et s'engage clairement envers ses clients et fournisseurs en matière de décarbonisation.
- Cela sur la base du WDP Climate Action Plan ce 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 % au minimum de capitaux propres et 50 % au maximum de capitaux d'emprunt.
- Structure de capital stable basée sur un 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).

### 6.3. Perspectives 2022

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

Les prévisions sont fondées sur les hypothèses sous-jacentes suivantes :

- Impact important 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 99 % des loyers du Q4 2021. Par rapport aux loyers échus de janvier 2022 (pour les loyers mensuels) et du premier trimestre de 2022 (pour les loyers trimestriels), WDP a déjà perçu 87 %.
- Provision fiscale si WDP ne pouvait conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, qui résulte de la prudence, compte tenu de l'incertitude actuelle importante créée par le retrait du ruling fiscal depuis le 1er janvier 2021 par le fisc néerlandais.<sup>30</sup>
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait rester en dessous du niveau de 40 % à la fin 2022 et un coût moyen des dettes de 1,8 %.

Cette nouvelle plan de croissance et les perspectives pour 2022 sont fondées sur les connaissances et la situation actuelles et sont soumises à des circonstances imprévues (telles que, par exemple, l'évolution et les conséquences de la pandémie de Covid-19 et les implications macroéconomiques d'un environnement de taux d'intérêt changeant).

---

<sup>30</sup> Voir également le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.



## 7. Agenda financier

---

**22 AVRIL 2022**

Publication des résultats Q1 2022

**27 AVRIL 2022**

Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2021

**28 AVRIL 2022**

Ex-date dividend 2021

**29 AVRIL 2022**

Record date dividend 2021

**18 MAI 2022**

Payment date dividend 2022

**29 JUILLET 2022**

Publication des résultats HY 2022

**19 OCTOBRE 2022**

Publication des résultats Q3 2022

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

## 8. Aperçu financier - Chiffres clés 31 décembre 2021 - Présentation analytique (résultats et bilan)

### Compte de résultat

(en euros x 1.000)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Revenus locatifs moins les coûts liés à la location</b>	255 525	228 449	27 076	11,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	435	0	435	n.r.
Produits de l'énergie solaire	17 754	16 472	1 282	7,8%
Autres produits/charges opérationnels	4 731	-2 218	6 949	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>278 445</b>	<b>242 703</b>	<b>35 743</b>	<b>14,7%</b>
Charges immobilières	-9 082	-8 325	-757	9,1%
Frais généraux de la société	-16 751	-14 314	-2 437	17,0%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>252 613</b>	<b>220 064</b>	<b>32 549</b>	<b>14,8%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-39 873	-38 674	-1 199	3,1%
Impôts sur le résultat EPRA	-7 497	-2 620	-4 877	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	84	-779	863	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 013	1 257	756	n.r.
Intérêts minoritaires	-6 150	-4 733	-1 417	29,9%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>201 190</b>	<b>174 516</b>	<b>26 674</b>	<b>15,3%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	825 957	186 417	639 540	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	6 410	408	6 002	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-113 226	-2 727	-110 499	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	16 610	3 574	13 036	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>735 751</b>	<b>187 672</b>	<b>548 079</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-5 292	232	-5 524	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>730 459</b>	<b>187 904</b>	<b>542 555</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	52 388	-31 049	83 438	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>52 388</b>	<b>-31 049</b>	<b>83 438</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>52 388</b>	<b>-31 049</b>	<b>83 438</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 423	-7 270	5 847	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-1 423</b>	<b>-7 270</b>	<b>5 847</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-349	510	-858	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-1 772</b>	<b>-6 761</b>	<b>4 989</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>994 056</b>	<b>328 601</b>	<b>665 456</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-11 791	-3 991	-7 799	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>982 266</b>	<b>324 610</b>	<b>657 656</b>	<b>n.r.</b>

## Ratios clés

(en euros par action)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,10	1,00	0,10	9,7%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	4,00	1,08	2,92	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	0,29	-0,18	0,47	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,01	-0,04	0,03	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	5,38	1,87	3,51	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,09	0,96	0,13	13,5%
Distribution proposée	162 599 530	145 520 359	17 079 171	11,7%
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) <sup>3</sup>	80,8%	83,4%	-2,6%	n.r.
Dividende brut	0,88	0,80	0,08	10,0%
Dividende net	0,62	0,56	0,06	10,0%
Nombre moyen pondéré d'actions	182 624 126	173 802 120	8 822 006	5,1%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	184 772 193	181 900 449	2 871 744	1,6%

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

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

3. Le pourcentage de versement est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP SA.

## Compte de résultat

(en euros x 1.000)	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	61 246	63 183	64 166	66 930
Indemnités pour rupture anticipée de bail	220	215	0	0
Produits de l'énergie solaire	2 812	6 458	5 881	2 604
Autres produits/charges opérationnels	-3 526	4 615	2 327	1 315
<b>Résultat immobilier</b>	<b>60 752</b>	<b>74 471</b>	<b>72 374</b>	<b>70 849</b>
Charges immobilières	-2 195	-2 050	-2 427	-2 410
Frais généraux de la société	-3 613	-3 706	-3 973	-5 459
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>54 945</b>	<b>68 714</b>	<b>65 973</b>	<b>62 980</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 506	-10 290	-9 238	-9 839
Impôts sur le résultat EPRA	-1 347	-2 429	-2 121	-1 600
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	84	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	535	531	443	503
Intérêts minoritaires	-1 041	-2 119	-1 530	-1 459
<b>Résultat EPRA</b>	<b>42 585</b>	<b>54 409</b>	<b>53 611</b>	<b>50 586</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	109 059	261 662	213 545	241 691
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-39	6 449	0	0
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-18 665	-36 924	-10 782	-46 854
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 926	369	1 388	12 926
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>92 281</b>	<b>231 557</b>	<b>204 151</b>	<b>207 762</b>
Intérêts minoritaires	140	-2 787	380	-3 025
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>92 421</b>	<b>228 770</b>	<b>204 531</b>	<b>204 738</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	24 505	8 011	7 004	12 869
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>24 505</b>	<b>8 011</b>	<b>7 004</b>	<b>12 869</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>24 505</b>	<b>8 011</b>	<b>7 004</b>	<b>12 869</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1 372	-951	-823	-1 021
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>1 372</b>	<b>-951</b>	<b>-823</b>	<b>-1 021</b>
Intérêts minoritaires	-406	19	19	19
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>965</b>	<b>-932</b>	<b>-803</b>	<b>-1 002</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>161 784</b>	<b>295 144</b>	<b>265 474</b>	<b>271 655</b>
Intérêts minoritaires	-1 308	-4 887	-1 131	-4 464
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>160 476</b>	<b>290 257</b>	<b>264 342</b>	<b>267 190</b>





## Ratios clés

(en euros par action)	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,24	0,30	0,29	0,27
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,52	1,25	1,11	1,11
Variations de la juste valeur des instruments financiers -	0,14	0,04	0,04	0,07
Amortissement et réduction de valeur des panneaux	0,01	-0,01	0,00	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,90	1,59	1,44	1,45
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,23	0,30	0,29	0,27
Nombre moyen pondéré d'actions	178 875 876	182 824 650	184 003 007	184 713 668
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	181 900 449	184 003 007	184 003 007	184 772 193

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)	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 101	1 193	-92	n.r.
Immeubles de placement	5 795 243	4 566 601	1 228 641	26,9%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	164 586	126 719	37 867	29,9%
Actifs financiers non courants	7 126	6 929	197	2,8%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 931	2 747	3 184	115,9%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	51 581	24 346	27 235	111,9%
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 025 568</b>	<b>4 728 536</b>	<b>1 297 033</b>	<b>27,4%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	286	15 543	-15 256	n.r.
Créances commerciales	14 840	12 073	2 767	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	50 292	17 232	33 060	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 230	11 240	-2 010	n.r.
Comptes de régularisation	6 008	5 781	227	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>80 657</b>	<b>61 869</b>	<b>18 787</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>6 106 225</b>	<b>4 790 405</b>	<b>1 315 820</b>	<b>27,5%</b>

(en euros x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	196 378	188 130	8 248	4,4%
Primes d'émission	1 206 266	923 843	282 423	30,6%
Réserves	1 125 420	917 352	208 068	22,7%
Résultat net de l'exercice	982 266	324 610	657 656	202,6%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>3 510 330</b>	<b>2 353 935</b>	<b>1 156 395</b>	<b>49,1%</b>
Intérêts minoritaires	63 662	49 858	13 804	27,7%
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 573 992</b>	<b>2 403 793</b>	<b>1 170 199</b>	<b>48,7%</b>
Dettes financières non courants	1 886 788	1 740 284	146 504	8,4%
Autres passifs financiers non courants	257 154	197 847	59 306	30,0%
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 143 942</b>	<b>1 938 131</b>	<b>205 811</b>	<b>10,6%</b>
Dettes financières courantes	306 891	379 170	-72 279	-19,1%
Autres passifs courants	81 401	69 311	12 090	17,4%
<b>Passifs courants</b>	<b>388 292</b>	<b>448 481</b>	<b>-60 190</b>	<b>-13,4%</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 532 233</b>	<b>2 386 612</b>	<b>145 621</b>	<b>6,1%</b>
<b>Total du passif</b>	<b>6 106 225</b>	<b>4 790 405</b>	<b>1 315 820</b>	<b>27,5%</b>

## Ratios clés

(en euros per action)	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	19,0	13,5	5,5	41,0%
EPRA NTA♦	20,1	14,3	5,8	40,4%
Cours de l'action	42,2	28,3	13,9	49,3%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	109,8%	97,4%	12,5%	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	6 054,3	4 766,5	1 287,8	27,0%
Loan-to-value♦	36,7%	45,0%	-8,3%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> ♦	38,0%	46,6%	-8,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,9x	8,3x	-0,4x	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 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.

## 9. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan 31 décembre 2021 - IFRS<sup>31</sup>

### Compte de résultat

en euros (x 1.000)	FY 2021	FY 2020	FY 2019
Revenus locatifs	255 098	228 401	202 748
Charges relatives à la location	862	48	184
<b>Résultat locatif net</b>	<b>255 960</b>	<b>228 449</b>	<b>202 932</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 557	20 525	18 226
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	-27 900	-24 688	-21 238
Autres recettes et dépenses relatives à la location	26 828	18 417	16 646
<b>Résultat immobilier</b>	<b>278 445</b>	<b>242 703</b>	<b>216 566</b>
Frais techniques	-5 807	-5 420	-4 552
Frais commerciaux	-896	-685	-656
Frais de gestion immobilière	-2 379	-2 219	-2 037
<b>Charges immobilières</b>	<b>-9 082</b>	<b>-8 325</b>	<b>-7 245</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>269 363</b>	<b>234 378</b>	<b>209 321</b>
Frais généraux de la société	-16 751	-14 314	-11 034
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 423	-7 270	-6 526
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>251 189</b>	<b>212 793</b>	<b>191 761</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 410	408	10
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	825 957	186 417	285 353
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 083 557</b>	<b>399 619</b>	<b>477 124</b>
Revenus financiers	467	398	453
Charges d'intérêts nettes	-38 513	-37 878	-39 411
Autres charges financières	-1 827	-1 194	-1 257
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	52 388	-31 049	-29 883
<b>Résultat financier</b>	<b>12 516</b>	<b>-69 723</b>	<b>-70 099</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	18 623	4 831	3 117
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>1 114 695</b>	<b>334 727</b>	<b>410 142</b>
<b>Impôts</b>	<b>-120 639</b>	<b>-6 126</b>	<b>-10 672</b>
<b>Résultat net</b>	<b>994 056</b>	<b>328 601</b>	<b>399 470</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	11 791	3 991	5 738
Part du Groupe	982 266	324 610	393 732
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>182 624 126</b>	<b>173 802 120</b>	<b>164 047 016</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>5,38</b>	<b>1,87</b>	<b>2,40</b>
<b>Résultat net dilué par action (en euros)</b>	<b>5,38</b>	<b>1,87</b>	<b>2,40</b>

<sup>31</sup> Le commissaire, Deloitte Bedrijfsrevisoren, représenté par Rik Neckebroeck, a confirmé que l'information comptable reprise dans le présent communiqué ne soulève aucune réserve de sa part et est conforme aux états financiers tels qu'ils ont été clôturés par le Conseil d'administration.

## Bilan

(en euros x 1.000)

31.12.2021 31.12.2020 31.12.2019

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 025 568</b>	<b>4 728 536</b>	<b>4 156 619</b>
Immobilisations incorporelles	1 101	1 193	422
Immeubles de placement	5 795 243	4 566 601	4 002 340
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	164 586	126 719	125 244
Actifs financiers non courants	7 126	6 929	4 743
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 931	2 747	4 162
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	51 581	24 346	19 707
<b>Actifs courants</b>	<b>80 657</b>	<b>61 869</b>	<b>66 171</b>
Actifs détenus en vue de la vente	286	15 543	5 779
Créances commerciales	14 840	12 073	15 364
Créances fiscales et autres actifs courants	50 292	17 232	34 249
Trésorerie et régularisation actif	9 230	11 240	3 604
Comptes de régularisation	6 008	5 781	7 175
<b>Total de l'actif</b>	<b>6 106 225</b>	<b>4 790 405</b>	<b>4 222 790</b>

(en euros x 1.000)

31.12.2021 31.12.2020 31.12.2019

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 573 992</b>	<b>2 403 793</b>	<b>2 149 861</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3 510 330</b>	<b>2 353 935</b>	<b>2 103 917</b>
Capital	196 378	188 130	185 746
Primes d'émission	1 206 266	923 843	876 849
Réserves	1 125 420	917 352	647 590
Résultat net de l'exercice	982 266	324 610	393 732
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>63 662</b>	<b>49 858</b>	<b>45 944</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 532 233</b>	<b>2 386 612</b>	<b>2 072 929</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>2 143 942</b>	<b>1 938 131</b>	<b>1 707 475</b>
Provisions	160	170	357
Dettes financières non courantes	1 886 788	1 740 284	1 568 199
Autres passifs financiers non courants	118 103	175 938	122 501
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	4 785	3 552	3 061
Passifs d'impôts différés	134 105	18 187	13 357
<b>II. Passifs courants</b>	<b>388 292</b>	<b>448 481</b>	<b>365 454</b>
Dettes financières courantes	306 891	379 170	286 629
Autres passifs financiers courants	183	171	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	46 945	41 439	51 944
Autres passifs courants	6 927	7 049	8 300
Comptes de régularisation	27 346	20 652	18 413
<b>Total passif</b>	<b>6 106 225</b>	<b>4 790 405</b>	<b>4 222 790</b>

## Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1.000)	Annexe	FY 2021	FY 2020
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture</b>		<b>11 240</b>	<b>3 604</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>		<b>223 349</b>	<b>240 270</b>
Résultat net		994 056	328 601
Impôts <sup>1</sup>	XI	120 639	6 126
Charges d'intérêts nettes	X	38 513	37 878
Revenus financiers	X	-467	-398
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	IX	-6 410	-408
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés</b>		<b>1 146 331</b>	<b>371 798</b>
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	XIV	-52 388	31 049
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	XII	-825 957	-186 417
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations		3 155	8 425
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-18 623	-4 831
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie		2 683	2 880
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie</b>		<b>-891 130</b>	<b>-148 893</b>
<b>Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement</b>		<b>-31 852</b>	<b>17 366</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>		<b>-353 012</b>	<b>-391 024</b>
<b>Investissements</b>		<b>-368 271</b>	<b>-395 257</b>
Paievements des acquisitions d'immeubles de placement		-360 636	-388 971
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		-7 635	-6 286
<b>Ventes</b>		<b>22 668</b>	<b>6 450</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement		22 668	6 450
<b>Financements d'entités non-controlées à 100 %</b>		<b>-7 409</b>	<b>-2 218</b>
Financements d'entités non-controlées à 100 %	XXV	-11 409	-2 218
Remboursement de financements d'entités non-controlées à 100%		4 000	0
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>		<b>127 653</b>	<b>158 390</b>
<b>Contraction de crédits</b>	XXI	<b>580 498</b>	<b>738 528</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	XXI	<b>-517 152</b>	<b>-456 866</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>		<b>-86 818</b>	<b>-78 264</b>
<b>Augmentation de capital</b>		<b>196 893</b>	<b>0</b>
<b>Intérêts payés<sup>3</sup></b>		<b>-45 768</b>	<b>-45 009</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>		<b>-2 010</b>	<b>7 636</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>		<b>9 230</b>	<b>11 240</b>

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

2 Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2021 et 2020 un dividende optionnel, où 58% et 55%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

3 Depuis 2021, les intérêts payés sont présentés dans les flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement. Auparavant ils étaient présentés dans les flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de d'entreprise. Les chiffres de 2020 ont été ajustés en conséquence.

## 10. Annexes

### 10.1. EPRA Performance measures

#### Résultat EPRA

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

en euros (x 1 000)	FY 2021	FY 2020
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>982 266</b>	<b>324 610</b>
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-824 534	-179 146
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-825 957	-186 417
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1 423	7 270
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-6 410	-408
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-52 388	31 049
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	113 226	2 727
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-16 610	-3 574
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	5 641	-742
<b>Résultat EPRA</b>	<b>201 190</b>	<b>174 516</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	182 624 126	173 802 120
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>



## Indicateurs EPRA NAV

Les indicateurs EPRA NAV sont obtenus en corrigeant les IFRS NAV de manière à ce que les actionnaires obtiennent les informations les plus pertinentes concernant la juste valeur des actifs et passifs. Les trois indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des scénarios suivants :

- 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)

31.12.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>
IFRS NAV/action (en euros)	19,0	19,0	19,0
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>	<b>3 510 330</b>
À l'exclusion de:			
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	138 091	138 091	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	66 636	66 636	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 101	
<b>Sous-total</b>	<b>3 715 057</b>	<b>3 713 956</b>	<b>3 510 330</b>
Comprenant:			
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-518
(XI) Droits de mutation	301 417		
<b>NAV</b>	<b>4 016 474</b>	<b>3 713 956</b>	<b>3 509 812</b>
Nombre d'actions	184 772 193	184 772 193	184 772 193
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>21,7</b>	<b>20,1</b>	<b>19,0</b>

en euros (x 1 000)

31.12.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2 353 935</b>	<b>2 353 935</b>	<b>2 353 935</b>
IFRS NAV/action (en euros)	13,5	13,5	13,5
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>2 353 935</b>	<b>2 353 935</b>	<b>2 353 935</b>
À l'exclusion de:			
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	18 630	18 630	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	129 904	129 904	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 193	
<b>Sous-total</b>	<b>2 502 469</b>	<b>2 501 276</b>	<b>2 353 935</b>
Comprenant:			
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2 433
(XI) Droits de mutation	237 481		
<b>NAV</b>	<b>2 739 950</b>	<b>2 501 276</b>	<b>2 351 502</b>
Nombre d'actions	174 713 867	174 713 867	174 713 867
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>15,7</b>	<b>14,3</b>	<b>13,5</b>

## Ratio de coûts EPRA

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

en euros (x 1 000)		FY 2021	FY2020
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-29 862	-27 300
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	314	-499
	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	-4 343	-4 163
	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	-9 082	-8 325
	I-6. Frais généraux de la société	-16 751	-14 314
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	1 088	1 079
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-450	-372
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	303	293
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	2 115	2 085
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>		<b>A</b>	<b>-26 806</b>
IX.	Frais directs de vacance	733	855
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>		<b>B</b>	<b>-26 073</b>
X.	Revenus locatifs (IFRS)	254 663	228 401
	Moins coût net des concessions	-1 697	-1 550
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	3 157	2 120
	Moins coût net des concessions	-163	-139
<b>Revenus locatifs bruts</b>		<b>C</b>	<b>255 960</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>		<b>A/C</b>	<b>10,5%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>		<b>B/C</b>	<b>10,2%</b>

## EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1 000)		31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement - pleine propriété		5 795 243	4 566 601
Immeubles de placement - participation joint ventures		98 524	61 415
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-560 523	-438 912
Portefeuille immobilier achevé		5 333 244	4 189 104
Provision pour frais d'acquisition estimés		276 197	221 204
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>5 609 441</b>	<b>4 410 309</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		275 059	249 835
Coûts immobiliers		-13 642	-11 615
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>261 416</b>	<b>238 221</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>261 416</b>	<b>238 221</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,4%</b>

## 10.2. Alternative Performance Measures<sup>32</sup>

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

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

en euros (x 1 000)	FY 2021	FY 2020
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	825 957	186 417
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	6 410	408
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-113 226	-2 727
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	16 610	3 574
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>735 751</b>	<b>187 672</b>
Intérêts minoritaires	-5 292	232
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>730 459</b>	<b>187 904</b>

### Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>200 101</b>	<b>197 426</b>	<b>1,4%</b>
Projets	53 564	30 475	n.r.
Achats	3 952	1 954	n.r.
Ventes	202	666	n.r.
<b>Total</b>	<b>257 819</b>	<b>230 521</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-3 157	-2 120	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	435	0	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>255 098</b>	<b>228 401</b>	<b>n.r.</b>

<sup>32</sup>À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 10.1 EPRA Performance measures.

## Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	FY 2021	FY 2020
Résultat financier (IFRS)	12 516	-69 723
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-52 388	31 049
Intérêts intercalaires activés	-5 169	-6 105
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	2 475	2 355
Autres charges financières et revenus	148	-246
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-340	-208
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A -42 758</b>	<b>-42 877</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 079 952	1 992 393
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	25 733	22 048
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B 2 105 685</b>	<b>2 014 441</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B 2,0%</b>	<b>2,1%</b>

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

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

en euros (x 1 000)	FY 2021	FY 2020
Résultat financier	12 516	-69 723
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-52 388	31 049
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>	<b>-39 873</b>	<b>-38 674</b>



## Marge d'exploitation

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

en euros (x 1 000)	FY 2021	FY 2020
Résultat immobilier (IFRS)	278 445	242 703
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	252 613	220 064
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>90,7%</b>	<b>90,7%</b>

## Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		31.12.2021	31.12.2020
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		526 424	602 098
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>1 843 849</b>	<b>1 919 523</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 193 679	2 119 454
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		31 371	23 688
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>2 225 050</b>	<b>2 143 142</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>82,9%</b>	<b>89,6%</b>



## Taux d'endettement

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

en euros (x 1 000)	31.12.2021		31.12.2020	
	IFRS	Proportionate	IFRS	Proportionate
Passifs non courants et courants	2 532 233	2 581 715	2 386 612	2 425 925
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	160	160	170	170
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	67 821	67 821	129 901	129 901
- I. Passifs non courants F. Impôts différés Obligations	134 105	143 989	18 187	22 460
- II. Passifs courants A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures	0	0	3	3
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	27 346	27 823	20 652	22 169
<b>Total endettement</b>	<b>A 2 302 801</b>	<b>2 341 923</b>	<b>2 217 700</b>	<b>2 251 222</b>
Total de l'actif du bilan	6 106 225	6 155 707	4 790 405	4 829 718
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	1 184	1 184	0	0
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B 6 105 041</b>	<b>6 154 523</b>	<b>4 790 405</b>	<b>4 829 718</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 37,7%</b>	<b>38,1%</b>	<b>46,3%</b>	<b>46,6%</b>

## Loan-to-value

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

en euros (x 1 000)	31.12.2021		31.12.2020	
	IFRS		IFRS	
Dettes courantes et non-courantes	2 193 679		2 119 454	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-9 230		-11 240	
<b>Dettes nettes financières</b>	<b>A</b>	<b>2 184 449</b>	<b>2 108 214</b>	
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	5 739 753		4 534 584	
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	159 775		122 353	
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises	57 523		31 275	
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>5 957 051</b>	<b>4 688 212</b>	
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>36,7%</b>	<b>45,0%</b>	

## 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)		31.12.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 193 679	2 119 454
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-9 230	-11 240
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2 184 449</b>	<b>2 108 214</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>251 189</b>	<b>212 793</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		1 423	7 270
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		2 013	1 257
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>254 625</b>	<b>221 321</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,6x</b>	<b>9,5x</b>

en euros (x 1 000)		31.12.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 225 050	2 143 142
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-10 417	-14 359
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>2 214 633</b>	<b>2 128 782</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-106 549	-115 864
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 238	-1 511
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>2 106 846</b>	<b>2 011 407</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>251 189</b>	<b>212 793</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		1 423	7 270
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>		2 692	1 747
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>255 305</b>	<b>221 811</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		11 506	21 075
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>266 811</b>	<b>242 886</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>7,9x</b>	<b>8,3x</b>

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

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



**Plus d'informations**



WDP SA  
Blakebergen 15  
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents  
CEO

Mickael Van den Hauwe  
CFO

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

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

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

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

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 6 millions de m<sup>2</sup> 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 de 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.