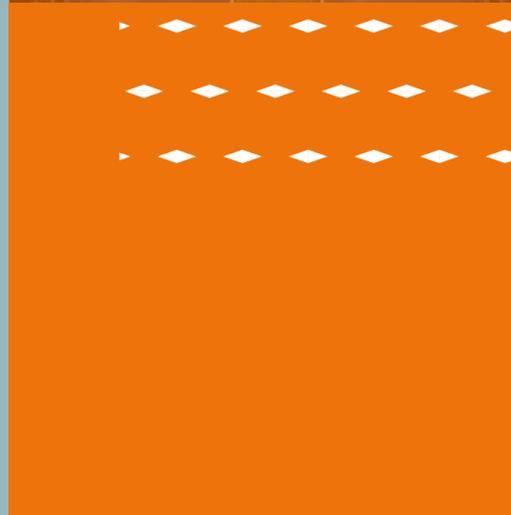




WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Mercredi 20 octobre 2021



Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2021

- Résultat EPRA par action pour les 9M 2021 de 0,83 euro (+10 % en glissement annuel)
- 100 millions d'euros de nouveaux investissements au cours du troisième trimestre de 2021
- Bilan robuste, forte position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié
- Confirmation du résultat EPRA par action prévu pour 2021 de 1,10 euro (+10 % en glissement annuel)

1. Résumé

- **Résultat EPRA** : 150,6 millions d'euros pour les 9M 2021, soit une augmentation de 14,8 % par rapport à 2020 (131,2 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour les 9M 2021 s'élève à 0,83 euro, soit une hausse de 10 % par rapport à 0,76 euro en 2020. Ce résultat est dû au flux continu de livraisons de projets pré-loués.
- **Taux d'occupation** : reste élevé, à savoir 98,7 % au 30 septembre 2021, par rapport à 98,6 % 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 5,9 ans.
- **Portefeuille** : réévaluation du portefeuille de 590 millions d'euros, soit +12 % en cumul annuel (dont 216 millions d'euros au troisième trimestre de 2021), principalement en raison d'une baisse de rendement de 60 points de base dans le portefeuille existant ainsi que de plus-values latentes sur les projets.
- **Bilan** : au 30 septembre 2021, le taux d'endettement (proportionnel) atteint 39,4 % (par rapport à 46,6 % au 31 décembre 2020), principalement en raison des augmentations de capital (268 millions d'euros via ABB, apport en nature et dividende optionnel) ainsi que de la réévaluation du portefeuille (590 millions d'euros). La net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 7,7x.
- **Statut du plan de croissance 2019-23** : pendant le troisième trimestre de 2021, un volume d'investissement d'environ 100 millions d'euros a pu être identifié – soit un total de 300 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2021. Ces investissements constituent un mix de projets sur terrains propres, d'acquisitions de biens immobiliers et d'extensions des positions foncières. Ils portent le volume total du plan de croissance à 1,3 milliard d'euros, conformément au rythme de croissance prévu et conduits 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).
- **Perspectives** : pour 2021, WDP confirme la prévision d'un résultat EPRA de 1,10 euro par action (soit une augmentation de 10 % par rapport à 2020). Sur la base de ces perspectives, on présume une augmentation comparable du dividende pour 2021 (payable en 2022) à 0,88 euro brut par action. Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles (comme par exemple l'évolution et les conséquences de la pandémie de Covid-19).

2. Activités opérationnelles pour Q3 2021



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,7 %



10 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2021

- 90 % prolongés
- Confirmation de la confiance

FINALISÉS

SURFACE

294 000 m²

INVESTISSEMENTS

258 millions d'euros

RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL

6,3 %

5,7 %
en Europe occidentale
8,6 %
en Roumanie

DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL

10 ans

EN EXÉCUTION

821 000 m²

523 millions d'euros

6,5 %

6,0 %
en Europe occidentale
8,2 %
en Roumanie

12 ans

POTENTIELS

> 1 000 000 m²

ACQUISITIONS

78 millions d'euros



ENCAISSEMENT DE LOYERS Q3 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 – une combinaison de sites existants et de positions foncières additionnelles – ont pu être réalisées avec un volume d'investissement total d'environ 78 millions d'euros. Tous ces achats ont été effectués 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 5,8 %.¹

2.1.2. Acquisitions réalisées au cours du troisième trimestre de 2021²

Belgique

Lokeren, Brandstraat 30

Début octobre 2021, WDP est devenue propriétaire du site de DPG Media Services offrant un emplacement unique très en vue le long de l'E17 à Lokeren. Ce site comprend 37 000 m² de surface bâtie (dont une imprimerie, un département d'emballage et un entrepôt cross-dock), avec un potentiel de développement futur supplémentaire d'environ 20 000 m². DPG Media Services continuera à louer l'immeuble sur la base d'un bail 3-6-9 à des conditions conformes au marché. Le site DPG est le second site WDP dans cette zone industrielle située le long de l'E17 à Lokeren. Le Global Distribution Centre y avait été réalisé pour Barry Callebaut précédemment.³ Avec cette transaction, WDP élargit encore son partenariat avec DPG – précédemment, l'actuel site DPG à Asse⁴ a été ajouté au portefeuille, après quoi il a été réaffecté en nouveau siège social d'Ahold Delhaize.

Cette acquisition a été réalisée par le biais d'un apport en nature d'une valeur d'investissement totale d'environ 26 millions d'euros.⁵

Roumanie

Timisoara

Acquisition d'une position foncière stratégique d'environ 60 000 m² en vue d'un futur développement. Cette parcelle est située à côté de l'usine de vélos Sport Mechanical Workshop, fournisseur exclusif de Decathlon. WDP investit 5 millions d'euros dans cet achat.

¹ Hors réserve foncière.

² Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).

³ Voir le [communiqué de presse](#) du 4 juillet 2019.

⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 17 octobre 2018.

⁵ Cette acquisition a été réalisée par un apport en nature du site dans WDP. Voir 5.3 *Gestion des ressources financières - Événements postérieurs à la date de clôture* et le [communiqué de presse](#) du 7 octobre 2021.

2.1.3. Aperçu de toutes les acquisitions réalisées au cours de l'année 2021

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Gent	Gates	20.000	12
BE Lokeren, Brandstraat 30	DPG Media Services	36.905	26
BE		56.905	38
NL Zoetermeer	Fully let	10.000	7
NL Zuid-Limburg	land reserve	176.779	19
NL		186.779	26
RO Bucharest - Dragomiresti	land reserve	154.690	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	189.200	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	61.960	5
RO		405.850	14
Total		649.534	78

2.1.4. Ventes

Aucune vente n'a été réalisée au cours du troisième trimestre de 2021. À l'heure actuelle, un montant de 20,3 millions d'euros d'*Actifs détenus en vue de la vente* est noté dans le bilan.



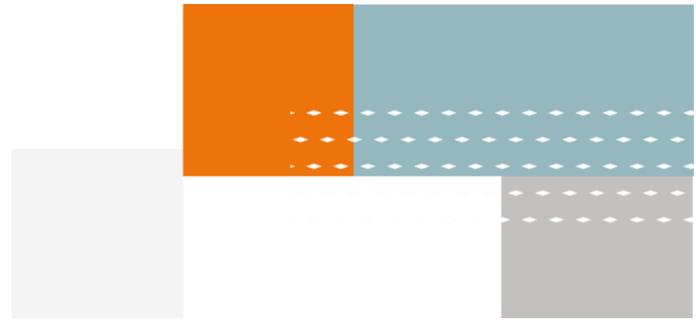
2.2. Projets finalisés au cours de l'année 2021

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner pour les neuf premiers mois de 2021 les projets pré-loués suivants, pour une superficie totale louable de 294 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,3 %⁶, pour un investissement d'environ 258 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 10 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	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, Industrieterrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE			98.390	110
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 Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL			94.900	95
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (1)	LPP	3Q21	22.000	10
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
RO			101.000	54
Total			294.290	258

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





2.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 523 millions d'euros et d'une superficie totale louable de près de 821 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,5 %.⁷ Ces projets sont un mix de nouvelles constructions pour des clients existants et nouveaux. Ce pipeline de développement est pré-loué à 92 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 12 ans.

2.3.1. Projets identifiés au cours du troisième trimestre de 2021⁸

Pays-Bas

Zwolle - cluster pour les activités de commerce électronique

WDP développera de biens immobiliers pour les activités de commerce électronique sur trois sites au région Zwolle pour une surface totale d'environ 63 000 m² et un budget d'investissement d'environ 51 millions d'euros.

Breda

Après la réception - prévue dans le courant du deuxième trimestre de 2022 -, un distributeur AGF s'installera dans un entrepôt nouvellement construit d'une superficie d'environ 1 500 m² dans le cluster AGF que WDP a réaménagé à l'IABC de Breda. Ce site sera loué pour une période de dix ans. Pour ce développement, WDP prévoit un budget d'environ 3 millions d'euros.

Roumanie

Bucarest - Stefanestii de Jos

Construction d'un parking à proximité immédiate de diverses propriétés de WDP sur ce site. La réception est prévue dans le courant du quatrième trimestre de 2021 et l'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

⁷ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,0 % en Europe occidentale et 8,2 % en Roumanie.

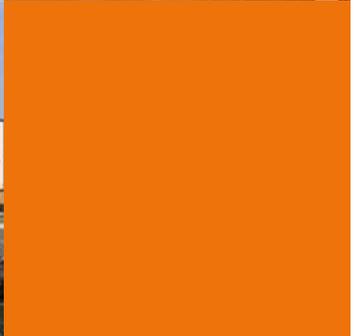
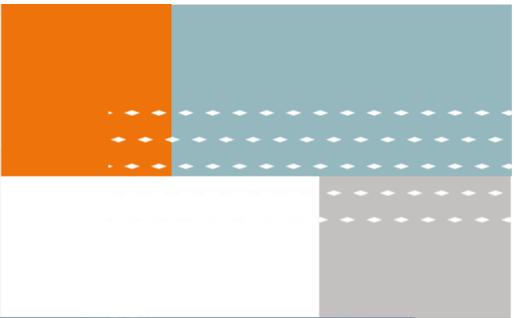
⁸ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDPort of Ghent - X2O / Overstock Home / Overstock Garden).

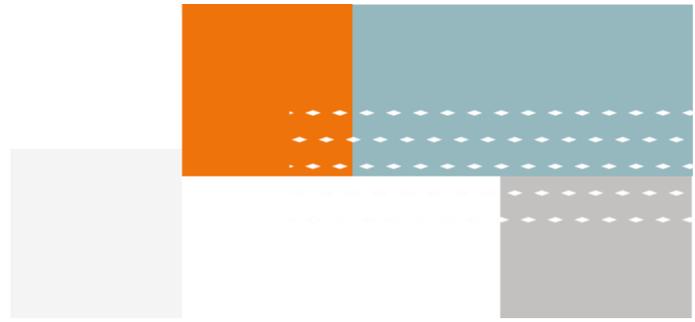
2.3.2. Aperçu de tous les projets en exécution⁹

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE WDPort of Ghent	X2O / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE Willebroek	Maersk	4Q21	9.250	5
BE			169.250	36
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Arthur Welter Logistics / Post Courier Logistics / in commerc.	2Q22	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	1Q22	15.000	10
LU			40.000	23
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	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL Breda	AGF	2Q22	1.500	3
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda, The Bay	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	1Q22	47.860	48
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Oss, Keltenweg	Movianto	2Q22	13.500	12
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	68
NL Weert, Witvenneveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
NL Zoetermeer	Fully let	3Q22	6.000	9
NL Zwolle	E-commerce projects	2Q23	30.000	25
NL Zwolle	E-commerce project	4Q22	33.000	26
NL			421.160	349
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Eobuwie	4Q21	15.640	8
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Metro - Extension	4Q21	9.715	5
RO Buzau	Metro	2Q22	3.750	6
RO Cluj	Fedex	4Q21	2.198	2
RO North-Cluj region	Various	4Q21	19.600	10
RO Roman	Profi	4Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO Transylvania - Calan	Fully let	1Q22	25.000	19
RO			144.903	102
DE Gelsenkirchen	In commercialisation	2Q22	46.000	13
DE			46.000	13
Total			821.313	523

dont un montant de 393 millions d'euros à investir au 30 septembre 2021.

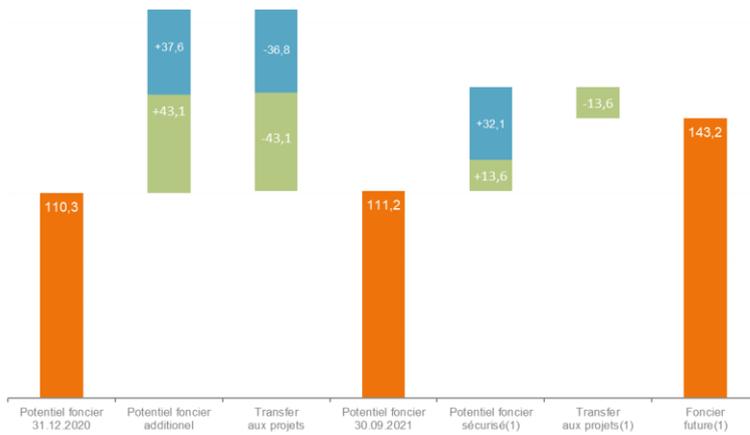
⁹ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDPort of Ghent - X2O / Overstock Home / Overstock Garden). La surface locative des co-entreprises est toujours présentée sur une base de 100 %.





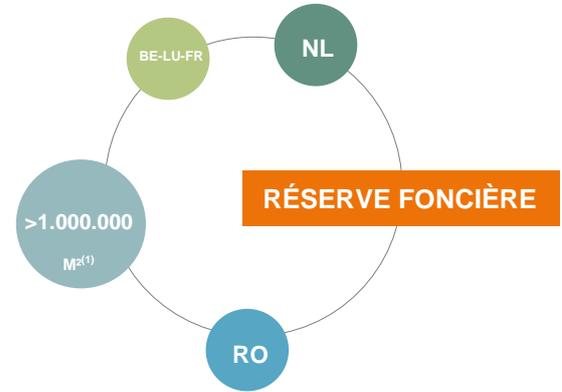
2.4. Autres potentiels

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)

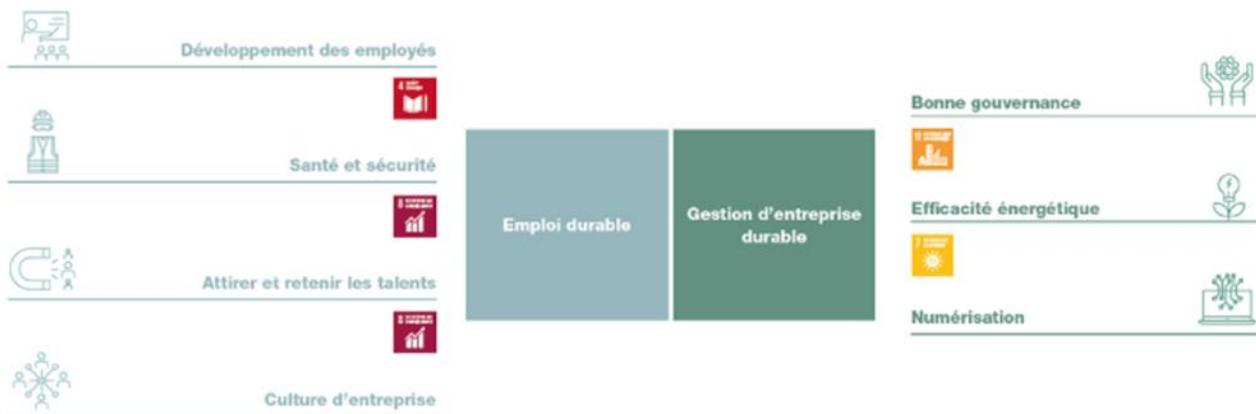
(1) Pas encore repris dans le bilan



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.

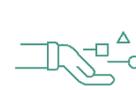


3.2. ESG en 2021

3.2.1. COOPÉRATION post-Covid-19



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. 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 stratégie d'entreprise citoyenne - **#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.

3.2.3. 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 de l'homme, conditions de travail équitables et correctes, sécurité et santé, environnement et comportement éthique. Ces sujets ont déjà été mentionnés dans le [Employee Code of Conduct](#) de WDP. Les engagements de WDP en matière de droits de l'homme 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.



3.2.4. Efficacité énergétique

Système de surveillance énergétique	Énergie solaire	Entrepôts certifiés écologiques	Financement vert
	85 MWp Réalisation prévue de 15 MWp	25 % BREEAM EDGE	38 % 800 millions d'euros

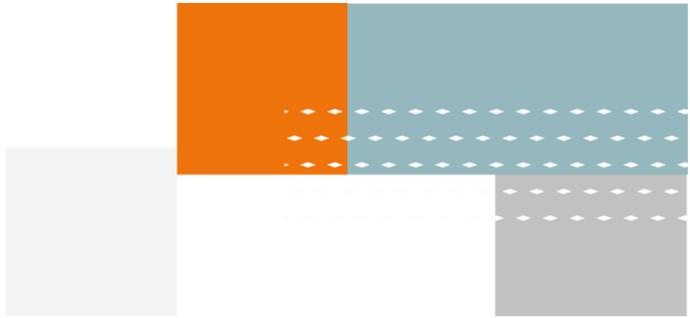
Grâce à la finalisation en 2020 du déploiement du système de surveillance énergétique, qui mesure les services publics (électricité, gaz et eau) du portefeuille immobilier de WDP afin d'optimiser la consommation d'énergie des clients, les bases de la réalisation du **WDP Climate Action Plan** ont aussi immédiatement été posées. En effet, il est désormais possible de travailler avec des données concrètes basées sur des mesures. En 2021, WDP travaille à un plan climat, qui comprendra des actions et objectifs concrets tenant compte des objectifs climat prévus pour 2030 et 2050 par l'Union européenne dans son European Green Deal 2050.



3.2.5. 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.





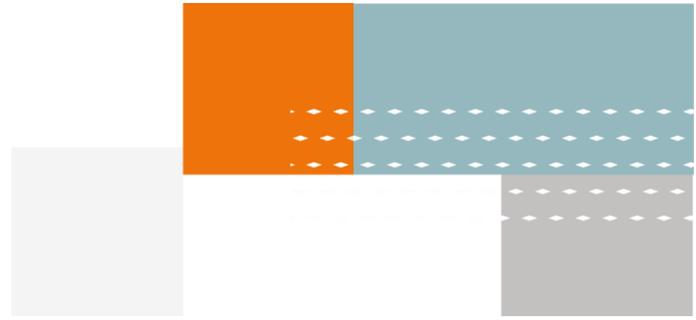
[WDP Xplore](#) a déjà été proposé : à l'aide de cet outil virtuel à 360°, les clients et futurs clients peuvent circuler virtuellement dans un centre de distribution et visualiser les différentes possibilités du nouvel entrepôt.

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	2020	Ambition
Corporate ratings		BB Déc. 2018	BBB ▲	A
		Not Prime D+	Not Prime C- ▲	Prime C
Index		22/100	42/100 ▲	Inclusion



4. Résultats financiers

150,6 ^{+14,8 %} millions d'euros
Résultat EPRA

5,6 milliards d'euros
Valeur réelle du portefeuille
immobilier

91,3 %
Marge
opérationnelle

0,83 ^{+10 %} euro
Résultat EPRA
par action

98,7 %
Taux d'occupation

1,4 %
Croissance des loyers sur une
base comparable

5,9 ans
Durée moyenne
des baux

18,3 euros
EPRA NTA par action

4.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

Chiffres clés consolidés

	30.09.2021	31.12.2020
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	5 626,8	4 766,5
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	5,4	6,1
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	4,9	5,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ² (en ans)	5,9	5,9
Taux d'occupation ³ (en %)	98,7	98,6
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	1,4	2,3
Marge opérationnelle ⁴ (en %)♦	91,3	91,2
Financier	30.09.2021	31.12.2020
Loan-to-value (en %)♦	37,9	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	39,4	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,7	8,3
Interest Coverage Ratio ⁵ (en x)	5,6	4,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,1	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	4,4	4,9
Hedge ratio (en %)♦	86,4	89,6
Terme moyen restant des couvertures ⁶ (en ans)	6,6	6,9
Résultat (en millions d'euros)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat immobilier	207,6	180,5
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	189,6	164,6
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-30,0	-28,4
Résultat EPRA♦	150,6	131,2
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	525,7	110,4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	39,5	-38,9
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-0,8	-4,6
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	715,1	198,1
Données par action (en euros)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat EPRA♦	0,83	0,76
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	2,89	0,64
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,22	-0,22
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	0,00	-0,03
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	3,93	1,14
IFRS NAV ⁷	17,4	12,7
EPRA NTA♦	18,3	13,6
EPRA NR♦	19,8	14,6
EPRA ND♦	17,4	12,7

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

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

2. 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. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2021 et les trois premiers trimestres de 2020.

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

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

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

Indicateurs clés de performance EPRA

30.09.2021 31.12.2020

EPRA NTA (en euros par action)	18,3	14,3
EPRA NRV (en euros par action)	19,8	15,7
EPRA NDV (en euros par action)	17,4	13,5
EPRA Net Initial Yield (en %)	4,9	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	4,9	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	1,3	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	9,6	10,6
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	9,4	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 30 septembre 2021 (schéma analytique)

4.2.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 207,6 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2021, soit une augmentation de 15,0% par rapport à l'année précédente (180,5 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 % sous l'effet de l'indexation des contrats de bail et d'une progression du taux d'occupation.

Le résultat immobilier comprend également 15,1 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 14,6 millions d'euros l'année précédente, sur la base de revenus supérieurs provenant d'une puissance installée plus élevée en partie compensés par des revenus légèrement inférieurs sur le plan organique, en raison du rayonnement supérieur à la normale au cours de l'année 2020.

Les autres résultats d'exploitation comprennent principalement des recettes uniques de 3,6 millions d'euros liées aux certificats d'électricité verte en Roumanie. 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.¹⁰

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Allemagne ¹
I. Revenus locatifs	56 776	91 384	5 064	35 116	188 341	2 153	201
III. Charges relatives à la location ²	153	364	512	-338	690	46	0
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	56 929	91 747	5 576	34 778	189 031	2 199	201

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 189,6 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2021, soit une augmentation de 15,2% par rapport à la même période l'année passée (164,6 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 18,0 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2021, soit une augmentation de 2,0 millions d'euros en glissement annuel et conformément à la croissance du portefeuille. La marge d'exploitation reste élevée à 91,3%.

¹⁰ 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.

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 -30,0 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2021, soit une amélioration de 5,9% par rapport à l'année précédente (-28,4 millions d'euros) en raison des encours des dettes financières en moyenne plus élevés ainsi qu'en raison du renforcement sensible de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit libres supplémentaires). Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession de -2,0 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 2 104,8 millions d'euros au 30 septembre 2021, contre 2 050,1 millions d'euros pour la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,1 % pour les neuf premiers mois de 2021, ce qui reste stable par rapport à la même période en 2020.

4.2.4. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour les neuf premiers mois de 2021 s'élève à 150,6 millions d'euros. Il représente une augmentation de 14,8 % par rapport au résultat de 131,2 millions d'euros en 2020. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 9,5%, à 0,83 euro, en ce compris l'augmentation de 4,9% 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.

4.2.5. Résultat sur le portefeuille (participation des co-entreprises incluse) – part du Groupe⁹

Le résultat sur le portefeuille (participation des co-entreprises incluse et après impôts) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2021 atteint +525,7 millions d'euros, soit +2,89 euros par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +110,4 millions d'euros, soit +0,64 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+286,4 millions d'euros), Pays-Bas (+192,5 millions d'euros), France (+30,3 millions d'euros), Roumanie (+12,8 millions d'euros), Allemagne (-0,1 million d'euros) et Luxembourg (+3,8 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 590,0 millions d'euros, soit une augmentation de +12 % en cumul annuel. Cette réévaluation est motivée par le changement de rendement du portefeuille existant (-60 points de base au cours des 9M 2021) 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 Groupe⁹

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe¹¹ atteignent 39,5 millions d'euros, soit 0,22 euro par action pour les neuf premiers mois de 2021 (par rapport à -

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

38,9 millions d'euros, soit -0,22 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 30 septembre 2021, à la suite de la hausse 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 co-entreprises incluse) – part du Groupe⁹

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante d'amortissement se monte à -3,9 million d'euros, et la reprise de dépréciations déjà comptabilisées sur les panneaux solaires est à +3,2 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.

4.2.8. Résultat net (IFRS) – part du Groupe⁹

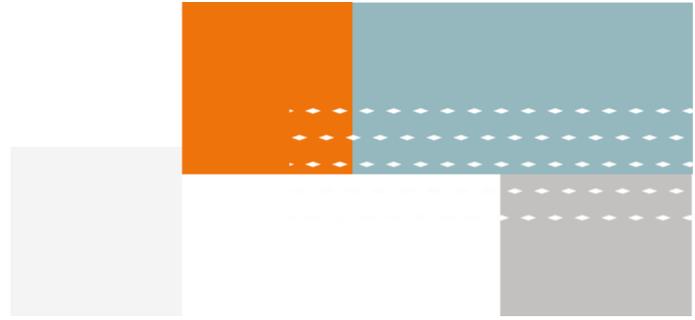
Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour les neuf premiers mois de 2021 de 715,1 millions d'euros (par rapport à 198,1 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 715,1 millions d'euros et le résultat EPRA de 150,6 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.

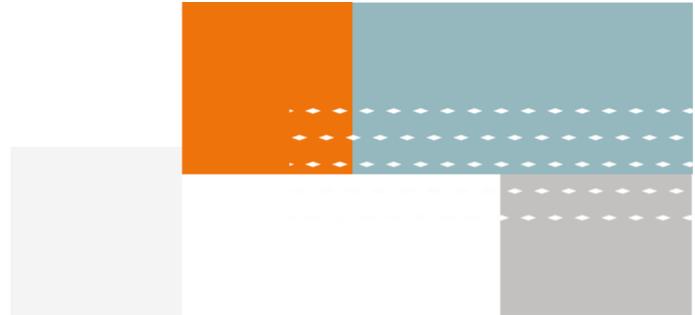
Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude actuelle concernant le ruling fiscal qui a été retiré à partir du 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment à l'occasion de la publication des résultats annuels 2020 en janvier 2021.¹²

Cela a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre, et sur le résultat sur le portefeuille au cours des 9M 2021 de 57,3 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

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



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.



4.3. Commentaire sur le bilan au 30 septembre 2021

4.3.1. Portefeuille immobilier¹³

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹⁴) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 5 487,6 millions d'euros au 30 septembre 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 solaires¹⁵, la valeur totale du portefeuille passe à 5 626,8 millions d'euros contre 4 766,5 millions d'euros fin 2020.

Cette valeur de 5 626,8 millions d'euros inclut 5 118,9 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).¹⁶ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 257,5 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières stratégiques d'une juste valeur de 111,2 millions d'euros, ce qui représente un potentiel de développement de plus d'un million de mètres carrés de surface locative.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2021 à une juste valeur de 139,2 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,4%¹⁷. Le rendement locatif brut après déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 5,4%.

¹³ Dans le cadre de la norme IFRS 11 *Partenariats*, les co-entreprises 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 au Luxembourg (55 %) et en Allemagne (50 %) qui est indiquée.

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

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

¹⁶ Incluant un droit d'utilisation de 57 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

¹⁷ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).



Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	81	103	7	3	57	1	252
Superficie louable brute (en m ²)	1 950 062	2 404 050	183 243	50 161	1 192 485	6 287	5 786 289
Terrains (en m ²)	3 820 415	4 489 962	494 866	83 357	5 145 875	52 888	14 087 363
Juste valeur (en millions d'euros)	1 799	2 609	161	61	846	12	5 488
% de la juste valeur totale	33%	48%	3%	1%	15%	0%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	16%	10%	19%	9%	3%	-1%	11%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,4%	0,5%	0,9%	1,2%	0,7%	0,0%	1,3%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,0	5,7	3,8	8,3	6,6	4,2	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	4,9%	5,2%	4,7%	5,4%	7,7%	6,3%	5,4%
Effet de vacance	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,5%	-0,1%	-0,1%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,4%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,4%	4,5%	4,3%	4,6%	7,4%	5,7%	4,9%

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

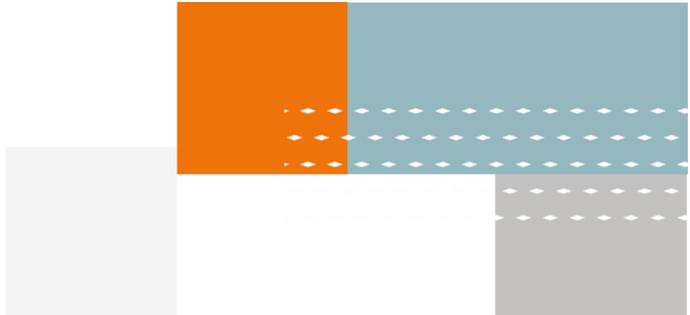
2. Panneaux solaires non compris.

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

4.3.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 18,3 euros au 30 septembre 2021. Cela correspond à une hausse de 4,0 euros par rapport à une EPRA NTA par action de 14,3 euros au 31 décembre 2020, sous l'effet du bénéfice généré (+), du dividende versé (-), des augmentations de capital (+) et de la réévaluation du portefeuille (-). L'IFRS NAV par action¹⁸ s'élève à 17,4 euros au 30 septembre 2021 contre 13,5 euros à la date du 31 décembre 2020.

¹⁸ 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

37,9 %



100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- Refinancement à 100% couvert jusque fin 2022
- 100 % CAPEX 2021-22 couvert
- 100 % de papier commercial couvert

TAUX D'ENDETTEMENT

7,7x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,6x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

600 millions d'euros

2,1 %

Facilités de crédit non utilisées

Coût des dettes



DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,5 ans

86 %

6,6 ans

Durée des dettes

Hedge ratio

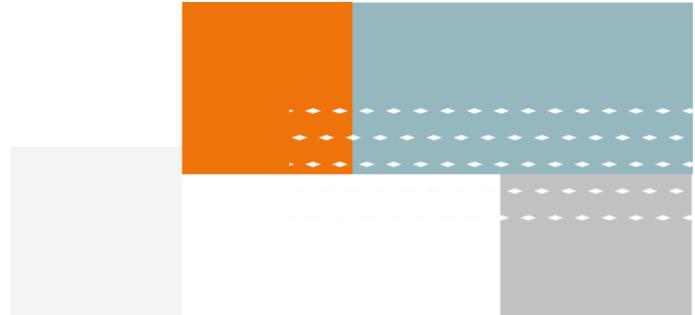
Durée des couvertures

FINANCEMENT VERT

800 millions d'euros

38 % du financement en cours





5.1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) a légèrement diminué de 2 119,5 millions d'euros fin décembre 2020 à 2 104,8 millions d'euros au 30 septembre 2021, eu égard à l'augmentation de capital via ABB au début de l'année qui a permis de financer la réalisation des projets au cours de l'année 2021. Les dettes financières à court terme de 401,9 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (199,8 millions d'euros), des avances à terme fixe (23,9 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (178,2 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 4 790,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 5 657,1 millions d'euros au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, le taux d'endettement (proportionnel) a reculé à 39,4 % par rapport à 46,6 % au 31 décembre 2020, principalement en raison des augmentations de capital (268 millions d'euros via ABB, apport en nature et dividende optionnel) ainsi que de la réévaluation du portefeuille (590 millions d'euros). Le ratio loan-to-value, qui compare les dettes financières nettes à la valeur du portefeuille¹⁹, atteint 37,9 % au 30 septembre 2021 par rapport à 45,0 % au 31 décembre 2020.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 septembre 2021 est de 4,5 ans²⁰ et la durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées est de 4,4 ans. À la fin de 2020, cette durée était respectivement de 4,6 et 4,9 ans.

Au 30 septembre 2021, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 600 millions d'euros²¹, ce qui permet de couvrir aisément les projets en exécution (dont 393 millions d'euros devaient encore être investis au 30 septembre 2021) et les échéances des dettes à long terme (environ 250 millions d'euros) jusqu'à fin 2022, compte tenu du flux de trésorerie prévu au quatrième trimestre de 2021 (50 millions d'euros) et l'impact annuel potentiel des bénéfices réservés et du dividende optionnel en 2022 (combiné à 114 millions d'euros en 2021).

Le coût moyen des dettes était de 2,1 % pour les neuf premiers mois de 2021 et il devrait baisser à 1,8 % à la fin 2021. Le ratio de couverture des intérêts²² 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 86 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,6 ans.

5.2. Événements postérieurs à la date de clôture

L'acquisition du site de DPG Media Services à Lokeren a été réalisée par le biais d'un apport en nature du site dans WDP, contre paiement de 769 186 actions nouvelles de WDP. Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 25,7 millions d'euros.²³

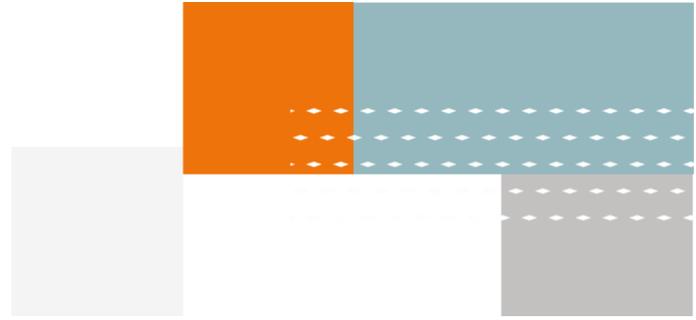
¹⁹ Sur la base des comptes IFRS, panneaux solaires et financement des ou participation dans les co-entreprises inclus.

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

²¹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de papier commercial.

²² 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.

²³ Voir le [communiqué de presse](#) du 7 octobre 2021.



6. Perspectives 2021

WDP confirme son résultat EPRA par action prévu pour 2021 de 1,10 euro, soit une hausse de 10 % par rapport à 2020.

Sur la base de ces perspectives, WDP entend proposer un dividende brut de 0,88 euro pour 2021, payable en 2022, soit une augmentation similaire sur la base d'un taux de versement faible de 80 %.

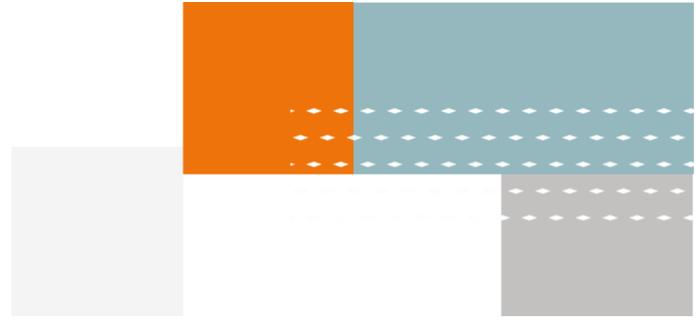
Les attentes se basent sur les suppositions sous-jacentes suivantes :

- Impact important par la croissance du portefeuille en 2020-21, 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 Q3 2021. Par rapport aux loyers échus de septembre 2021 (pour les loyers mensuels) et du quatrième trimestre de 2021 (pour les loyers trimestriels), WDP a déjà perçu 85 %.²⁴
- 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.²⁵
- Un taux d'endettement qui devrait rester autour du niveau actuel de 39 % à la fin de 2021 et le coût moyen des dettes de 2,1 % qui diminuera encore pour atteindre 1,8 % à la fin 2021, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille.

Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles (comme par exemple l'évolution et les conséquences de la pandémie de Covid-19).

²⁴ À titre de référence, le pourcentage de 85 % par rapport au mois d'octobre/Q4 se comporte par analogie au pourcentage de 93 % par rapport au mois de juillet/Q3 (annoncé lors de la publication des résultats Q2 2021) – la différence est liée à la différence entre Q3 et Q2 de huit jours ouvrables. Le comportement de paiements des clients est donc tout à fait semblable et conforme à l'historique à long terme.

²⁵ Voir également le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.



7. Agenda financier

28 JANVIER 2022

Publication des résultats annuels 2021

22 AVRIL 2022

Publication des résultats Q1 2022

27 AVRIL 2022

Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2021

28 AVRIL 2022

Date de détachement du coupon de dividende 2021

29 AVRIL 2022

Date d'enregistrement du dividende 2021

18 MAY 2022

Payment date du dividende 2021

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 30 septembre 2021 – Présentation analytique (résultats et bilan)

Compte de résultat

(en euros x 1.000)	9M 2021	9M 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	188 595	168 733	19 862	11,8%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	435	0	435	n.r.
Produits de l'énergie solaire	15 150	14 575	575	3,9%
Autres produits/charges opérationnels	3 416	-2 823	6 239	n.r.
Résultat immobilier	207 597	180 485	27 112	15,0%
Charges immobilières	-6 672	-6 134	-538	8,8%
Frais généraux de la société	-11 292	-9 785	-1 508	15,4%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	189 632	164 567	25 066	15,2%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-30 034	-28 357	-1 677	5,9%
Impôts sur le résultat EPRA	-5 897	-1 730	-4 167	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	84	-690	774	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 509	835	674	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 690	-3 450	-1 241	36,0%
Résultat EPRA	150 605	131 176	19 429	14,8%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	584 267	109 918	474 348	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	6 410	409	6 002	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-66 371	-3 140	-63 231	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 684	3 706	-22	n.r.
Résultat sur portefeuille	527 989	110 892	417 097	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 268	-461	-1 807	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	525 721	110 431	415 290	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	39 520	-38 890	78 410	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	39 520	-38 890	78 410	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	39 520	-38 890	78 410	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-402	-4 823	4 421	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-402	-4 823	4 421	n.r.
Intérêts minoritaires	-368	233	-601	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-770	-4 590	3 820	n.r.
Résultat net (IFRS)	722 402	201 804	520 597	n.r.
Intérêts minoritaires	-7 326	-3 678	-3 648	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	715 075	198 126	516 949	n.r.



Ratios clés

(en euros par action)	9M 2021	9M 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,83	0,76	0,07	9,5%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	2,89	0,64	2,25	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,22	-0,22	0,44	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	0,00	-0,03	0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	3,93	1,14	2,79	n.r.
Résultat EPRA ²	0,82	0,75	0,07	9,0%
Nombre moyen pondéré d'actions	181 919 959	173 495 986	8 423 973	4,9%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	184 003 007	174 713 867	9 289 140	5,3%

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

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

Compte de résultat

(en euros x 1.000)	Q3 2021	Q3 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	64 166	57 872	6 295	10,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Produits de l'énergie solaire	5 881	5 466	414	7,6%
Autres produits/charges opérationnels	2 327	285	2 041	n.r.
Résultat immobilier	72 374	63 623	8 750	13,8%
Charges immobilières	-2 427	-1 755	-672	38,3%
Frais généraux de la société	-3 973	-3 396	-577	17,0%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	65 973	58 472	7 501	12,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-9 238	-9 928	690	-6,9%
Impôts sur le résultat EPRA	-2 121	-841	-1 280	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	84	-40	124	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	443	528	-85	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 530	-1 286	-245	n.r.
Résultat EPRA	53 611	46 906	6 705	14,3%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	213 545	28 431	185 114	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	0	187	-187	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-10 782	-752	-10 030	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 388	-437	1 826	n.r.
Résultat sur portefeuille	204 151	27 428	176 723	n.r.
Intérêts minoritaires	380	-38	418	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	204 531	27 390	177 141	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	7 004	-8 712	15 716	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	7 004	-8 712	15 716	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	7 004	-8 712	15 716	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-823	-1 557	734	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-823	-1 557	734	n.r.
Intérêts minoritaires	19	46	-27	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-803	-1 511	707	n.r.
Résultat net (IFRS)	265 474	65 351	200 123	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 131	-1 278	146	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	264 342	64 073	200 270	n.r.



Ratios clés

(en euros par action)	Q3 2021	Q3 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,29	0,27	0,02	8,5%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	1,11	0,16	0,95	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,04	-0,05	0,09	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	0,00	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,44	0,37	1,07	n.r.
Résultat EPRA ²	0,29	0,27	0,02	8,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	184 003 007	174 713 867	9 289 140	5,3%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	184 003 007	174 713 867	9 289 140	5,3%

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

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

Bilan consolidé

(en euros x 1.000)	30.09.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 237	1 193	44	n.r.
Immeubles de placement	5 390 517	4 566 601	823 915	18,0%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	143 649	126 719	16 930	13,4%
Actifs financiers non courants	5 714	6 929	-1 215	-17,5%
Créances commerciales et autres actifs non courants	6 055	2 747	3 308	120,4%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	32 742	24 346	8 396	34,5%
Actifs non courants	5 579 914	4 728 536	851 378	18,0%
Actifs détenus en vue de la vente	20 102	15 543	4 560	n.r.
Créances commerciales	14 939	12 073	2 866	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	28 138	17 232	10 905	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 547	11 240	-4 693	n.r.
Comptes de régularisation	7 431	5 781	1 650	n.r.
Actifs courants	77 157	61 869	15 288	n.r.
Total de l'actif	5 657 071	4 790 405	866 666	18,1%
Capital	195 510	188 130	7 380	3,9%
Primes d'émission	1 181 472	923 843	257 629	27,9%
Réserves	1 106 971	917 352	189 620	20,7%
Résultat net de l'exercice	715 075	324 610	390 466	120,3%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	3 199 029	2 353 935	845 094	35,9%
Intérêts minoritaires	58 476	49 858	8 618	17,3%
Capitaux propres	3 257 505	2 403 793	853 712	35,5%
Dettes financières non courants	1 702 873	1 740 284	-37 411	-2,1%
Autres passifs financiers non courants	223 275	197 847	25 427	12,9%
Passifs non courants	1 926 147	1 938 131	-11 984	-0,6%
Dettes financières courantes	401 898	379 170	22 728	6,0%
Autres passifs courants	71 521	69 311	2 210	3,2%
Passifs courants	473 419	448 481	24 937	5,6%
Passifs	2 399 566	2 386 612	12 954	0,5%
Total du passif	5 657 071	4 790 405	866 666	18,1%

Ratios clés

(en euros per action)	30.09.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	17,4	13,5	3,9	29,0%
EPRA NTA♦	18,3	14,3	4,0	27,8%
Cours de l'action	35,0	28,3	6,7	23,8%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	91,3%	97,4%	-6,1%	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	5 626,8	4 766,5	860,3	18,0%
Loan-to-value♦	37,9%	45,0%	-7,1%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	39,4%	46,6%	-7,2%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,7x	8,3x	-0,6x	n.r.

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

1. Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).

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

9. Aperçu financier – Compte de résultat et bilan 30 septembre 2021 – IFRS

Compte de résultat

(en euros x 1.000)	9M 2021	FY 2020	9M 2020
Revenus locatifs	188 341	228 401	168 758
Charges relatives à la location	690	48	-25
Résultat locatif net	189 031	228 449	168 733
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19 778	20 525	17 458
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	-23 491	-24 688	-21 482
Autres recettes et dépenses relatives à la location	22 279	18 417	15 775
Résultat immobilier	207 597	242 703	180 485
Frais techniques	-4 274	-5 420	-3 952
Frais commerciaux	-642	-685	-513
Frais de gestion immobilière	-1 756	-2 219	-1 669
Charges immobilières	-6 672	-8 325	-6 134
Résultat d'exploitation	200 924	234 378	174 351
Frais généraux de la société	-11 292	-14 314	-9 785
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-402	-7 270	-4 823
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	189 230	212 793	159 744
Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 410	408	409
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	584 267	186 417	109 918
Résultat d'exploitation	779 907	399 619	270 071
Revenus financiers	378	398	321
Charges d'intérêts nettes	-29 104	-37 878	-27 821
Autres charges financières	-1 308	-1 194	-857
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	39 520	-31 049	-38 890
Résultat financier	9 486	-69 723	-67 247
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	5 193	4 831	4 541
Résultat avant impôts	794 586	334 727	207 365
Impôts	-72 184	-6 126	-5 560
Résultat net	722 402	328 601	201 804
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	7 326	3 991	3 678
Part du Groupe	715 075	324 610	198 126
Nombre moyen pondéré d'actions	181 919 959	173 802 120	173 495 986
Résultat net par action (en euros)	3,93	1,87	1,14
Résultat net dilué par action (en euros)	3,93	1,87	1,14

Bilan

(en euros x 1.000)	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Actifs non courants	5 579 914	4 728 536	4 526 697
Immobilisations incorporelles	1 237	1 193	939
Immeubles de placement	5 390 517	4 566 601	4 370 475
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	143 649	126 719	123 423
Actifs financiers non courants	5 714	6 929	4 934
Créances commerciales et autres actifs non courants	6 055	2 747	2 888
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	32 742	24 346	24 038
Actifs courants	77 157	61 869	67 868
Actifs détenus en vue de la vente	20 102	15 543	15 472
Créances commerciales	14 939	12 073	18 603
Créances fiscales et autres actifs courants	28 138	17 232	21 554
Trésorerie et régularisation actif	6 547	11 240	5 105
Comptes de régularisation	7 431	5 781	7 133
Total de l'actif	5 657 071	4 790 405	4 594 565

(en euros x 1.000)	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Capitaux propres	3 257 505	2 403 793	2 271 908
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3 199 029	2 353 935	2 222 370
Capital	195 510	188 130	188 130
Primes d'émission	1 181 472	923 843	923 843
Réserves	1 106 972	917 352	912 271
Résultat net de l'exercice	715 075	324 610	198 126
II. Intérêts minoritaires	58 476	49 858	49 538
Passifs	2 399 566	2 386 612	2 322 657
I. Passifs non courants	1 926 147	1 938 131	1 855 592
Provisions	160	170	170
Dettes financières non courantes	1 702 873	1 740 284	1 660 992
Autres passifs financiers non courants	132 875	175 938	173 073
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	4 755	3 552	3 446
Passifs d'impôts différés	85 485	18 187	17 911
II. Passifs courants	473 419	448 481	467 065
Dettes financières courantes	401 898	379 170	389 064
Autres passifs financiers courants	183	171	315
Dettes commerciales et autres dettes courantes	42 583	41 439	54 743
Autres passifs courants	8 824	7 049	5 618
Comptes de régularisation	19 931	20 652	17 325
Total passif	5 657 071	4 790 405	4 594 565

Aperçu du flux de trésorerie

(en euros x 1.000)	9M 2021	9M 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture	11 240	3 604
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	176 597	180 251
Résultat net	722 402	201 804
Impôts ¹	72 184	5 560
Charges d'intérêts nettes	29 104	27 821
Revenus financiers	-378	-321
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	-6 410	-409
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie et du fonds de roulement	816 901	234 455
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-39 520	38 890
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-584 267	-109 918
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	1 688	5 680
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-5 193	-4 541
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	1 432	3 878
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-625 859	-66 011
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	-14 446	11 807
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-233 573	-270 881
Investissements	-251 041	-276 949
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-244 982	-272 466
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-6 059	-4 483
Ventes	22 668	6 268
Recettes de la vente d'immeubles de placement	22 668	6 268
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-5 200	-200
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-5 200	-200
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	52 283	92 131
Contraction de crédits	419 342	647 231
Remboursement d'emprunts	-441 818	-441 236
Dividendes versés²	-86 817	-78 264
Augmentation de capital	196 906	0
Intérêts payés³	-35 330	-35 600
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-4 693	1 501
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	6 547	5 105

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 l'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)	9M 2021	9M 2020
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	715 075	198 126
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	-583 864	-105 096
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-584 267	-109 918
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	402	4 823
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	-409
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-39 520	38 890
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	66 371	3 140
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-3 684	-3 706
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	2 636	228
Résultat EPRA	150 605	131 176
Nombre moyen pondéré d'actions	181 919 959	173 495 986
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,83	0,76

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)

30.09.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	3 199 029	3 199 029	3 199 029
IFRS NAV/action (en euros)	17,4	17,4	17,4
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	3 199 029	3 199 029	3 199 029
À l'exclusion de:			
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	86 965	86 965	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	82 592	82 592	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 237	
Sous-total	3 368 587	3 367 350	3 199 029
Comprenant:			
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-990
(XI) Droits de mutation	280 722		
NAV	3 649 308	3 367 350	3 198 039
Nombre d'actions	184 003 007	184 003 007	184 003 007
NAV/action (en euros)	19,8	18,3	17,4

en euros (x 1 000)

31.12.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	2 353 935	2 353 935	2 353 935
IFRS NAV/action (en euros)	13,5	13,5	13,5
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	2 353 935	2 353 935	2 353 935
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	
Sous-total	2 502 469	2 501 276	2 353 935
Comprenant:			
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2 433
(XI) Droits de mutation	237 481		
NAV	2 739 950	2 501 276	2 351 502
Nombre d'actions	174 713 867	174 713 867	174 713 867
NAV/action (en euros)	15,7	14,3	13,5

Ratio de coûts EPRA

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

en euros (x 1.000)		9M 2021	FY2020
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-20 510	-27 300
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	283	-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	-2 828	-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	-6 672	-8 325
	I-6. Frais généraux de la société	-11 292	-14 314
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	813	1 079
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-303	-372
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	227	293
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 562	2 085
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -18 211	-24 217
IX.	Frais directs de vacance	516	855
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -17 695	-23 362
X.	Revenus locatifs (IFRS)	187 905	228 401
	Moins coût net des concessions	-1 243	-1 550
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	2 353	2 120
	Moins coût net des concessions	-133	-139
	Revenus locatifs bruts	C 188 882	228 832
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 9,6%	10,6%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 9,4%	10,2%

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1.000)		30.09.2021	31.12.2020
Immeubles de placement - pleine propriété		5 390 517	4 566 601
Immeubles de placement - participation joint ventures		76 811	61 415
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-467 359	-438 912
Portefeuille immobilier achevé		4 999 969	4 189 104
Provision pour frais d'acquisition estimés		258 803	221 204
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	5 258 772	4 410 309
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		268 071	249 835
Coûts immobiliers		-12 992	-11 615
Loyers nets annualisés	B	255 079	238 221
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	255 079	238 221
EPRA NIY	B/A	4,9%	5,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	4,9%	5,4%

10.2. Alternative Performance Measures²⁶

Résultat sur le portefeuille (participation des co-entreprises incluse) – part du Groupe

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

en euros (x 1.000)	9M 2021	9M 2020
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	584 267	109 918
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	6 410	409
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-66 371	-3 140
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 684	3 706
Résultat sur portefeuille	527 989	110 892
Intérêts minoritaires	-2 268	-461
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	525 721	110 431

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1.000)	9M 2021	9M 2020	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	149 368	147 359	1,4%
Projets	38 205	20 988	n.r.
Achats	2 483	1 256	n.r.
Ventes	202	533	n.r.
Total	190 258	170 136	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-2 353	-1 377	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	435	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	188 341	168 758	n.r.

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

Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1.000)		9M 2021	FY 2020
Résultat financier (IFRS)		9 486	-69 723
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		-39 520	31 049
Intérêts intercalaires activés		-3 944	-6 105
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		1 826	2 355
Autres charges financières et revenus		46	-246
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-213	-208
Charges financières (proportionnel)	A	-32 318	-42 877
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		2 056 861	1 992 393
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		24 240	22 048
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B	2 081 101	2 014 441
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B	2,1%	2,1%

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

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

en euros (x 1.000)		9M 2021	9M 2020
Résultat financier		9 486	-67 247
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-39 520	38 890
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		-30 034	-28 357



Marge d'exploitation

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

en euros (x 1.000)	9M 2021	9M 2020
Résultat immobilier (IFRS)	207 597	180 485
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	189 632	164 567
Marge opérationnelle	91,3%	91,2%

Hedge ratio

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

en euros (x 1.000)		30.09.2021	31.12.2020
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		526 538	602 098
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	1 843 963	1 919 523
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 104 771	2 119 454
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		29 050	23 688
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 133 820	2 143 142
Hedge ratio	A/B	86,4%	89,6%

Taux d'endettement

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

en euros (x 1.000)	30.09.2021		31.12.2020	
	IFRS	Proportionnel	IFRS	Proportionnel
Passifs non courants et courants	2 399 566	2 442 473	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	83 164	83 164	129 901	129 901
- I. Passifs non courants F. Impôts différés Obligations	85 485	91 789	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	19 931	20 271	20 652	22 169
Total endettement	A 2 210 826	2 247 089	2 217 700	2 251 222
Total de l'actif du bilan	5 657 071	5 699 978	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	572	572	0	0
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B 5 656 499	5 699 406	4 790 405	4 829 718
Taux d'endettement	A/B 39,1%	39,4%	46,3%	46,6%

Loan-to-value

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

en euros (x 1.000)	30.09.2021		31.12.2020	
	IFRS		IFRS	
Dettes courantes et non-courantes	2 104 771		2 119 454	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-6 547		-11 240	
Dettes nettes financières	A	2 098 224	2 108 214	
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	5 356 596		4 534 584	
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	139 200		122 353	
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises	37 884		31 275	
Portefeuille total	B	5 533 680	4 688 212	
Loan-to-value	A/B	37,9%	45,0%	

Net debt / EBITDA (adjusted)

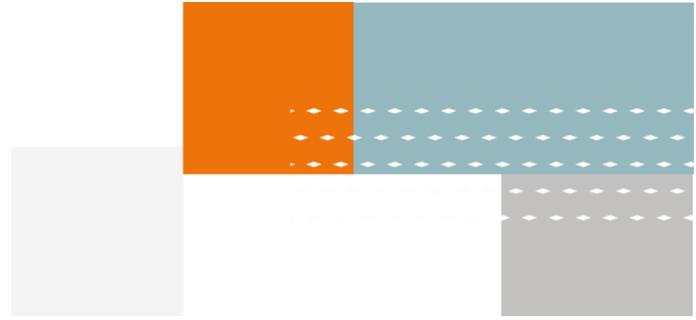
La net debt / EBITDA (adjusted) est calculée sur la base des comptes proportionnels: au dénominateur l'EBITDA normalisé des douze derniers mois et ajusté pour refléter l'impact annualisé de la croissance externe; au numérateur les dettes financières nettes ajustées des projets en réalisation multiplié 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)		30.09.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 104 771	2 119 454
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-6 547	-11 240
Net debt (IFRS)	A	2 098 224	2 108 214
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	242 279	212 793
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		2 850	7 270
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		1 931	1 257
EBITDA (IFRS)	C	247 060	221 321
Net debt / EBITDA	A/C	8,5x	9,5x

en euros (x 1.000)		30.09.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 133 820	2 143 142
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-10 212	-14 359
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 123 609	2 128 782
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-98 140	-115 864
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-974	-1 511
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 024 495	2 011 407
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	242 279	212 793
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		2 850	7 270
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		2 598	1 747
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	247 727	221 811
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		14 546	21 075
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	262 273	242 886
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,7x	8,3x

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

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



Plus d'informations



WDP SA

Blakebergen 15

B-1861 Wolveterm

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents

CEO

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe

CFO

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 5,5 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 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.