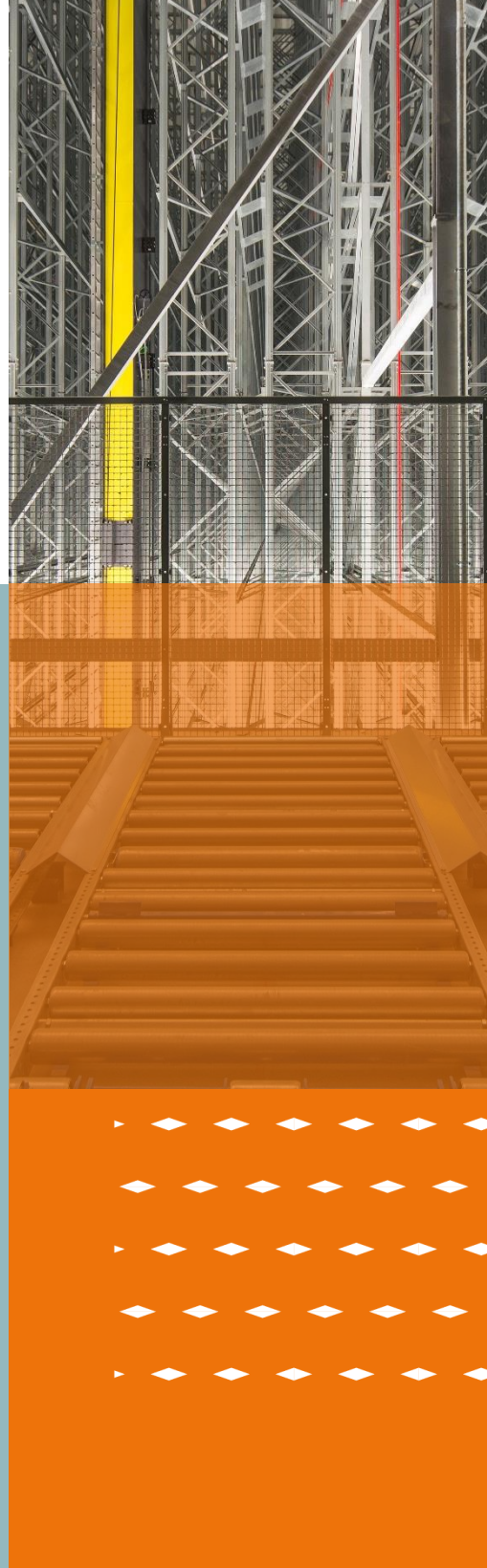




WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Mercredi 21 avril 2021



Déclaration intermédiaire pour la période du 01.01.2021 au 31.03.2021

- Le résultat EPRA par action pour Q1 2021 s'élève à 0,24 euro, ce qui représente une hausse de 7,9%.
- Au cours du premier trimestre de 2021, une enveloppe d'environ 100 millions d'euros de nouveaux investissements a de nouveau pu être engagée, en phase avec le rythme de croissance prévu.
- WDP peut continuer à compter sur un bilan solide, une forte position de liquidités et un portefeuille immobilier diversifié avec des chiffres solides, ce qui est essentiel pour la chaîne d'approvisionnement.
- Pour 2021, WDP confirme le résultat EPRA par action prévu de 1,07 euro, ce qui représente une hausse de 7 % d'une année sur l'autre. Ces projections sont basées sur les connaissances et l'évaluation actuelles de la pandémie de Covid-19.

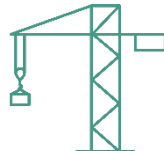
Rapport annuel 2020



1. Résumé

- Le résultat EPRA pour Q1 2021 s'élève 42,6 millions d'euros, soit une augmentation de 11,9% par rapport à 2020 (38,1 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour le Q1 2021 s'élève à 0,24 euro, soit une hausse de 7,9% par rapport au 0,22 euro en 2020.
- Le taux d'occupation s'établit à 98,8 au 31 mars 2021, par rapport à 98,6 au 31 décembre 2020. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 5,9 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 mars 2021, le ratio loan-to-value atteint 40,2 % et le taux d'endettement (proportionnel) 41,841,8 par rapport à respectivement 45,0 % et 46,6 % au 31 décembre 2020, principalement en raison de l'ABB de 200 millions d'euros début février 2021. WDP dispose d'une importante réserve de liquidités de plus de 850 millions d'euros en lignes de crédit non utilisées.
- Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, un volume d'investissement d'environ 100 millions d'euros a pu être identifié au cours du premier trimestre de 2021, portant ainsi le total dans le cadre du plan de croissance 2019-2023 récemment revu à la hausse à 1,1 milliard d'euros. Ce volume d'investissement suit le rythme croissance prévu et confirme les tendances structurelles du marché (comme l'e-commerce, l'omnicanal, les développements technologiques, la durabilité et la réflexion dans la chaîne d'approvisionnement).
- WDP estime être bien positionnée en termes de solidité du bilan, de liquidités, de portefeuille, de clientèle et de diversification pour faire face à la crise résultant de la pandémie de Covid-19 et à l'environnement macro-économique et financier volatil qui en découle.
- Pour 2021, WDP confirme la prévision d'un résultat EPRA de 1,07 euro par action (une augmentation de 7 %). Sur la base de ces projections, un dividende vers 0,86 euro brut par action est proposé pour 2021 (payable en 2022), soit une augmentation similaire par rapport à 2020. Ces projections sont basées sur les connaissances et l'évaluation actuelles de la pandémie de Covid-19.

2. Activités opérationnelles en 2021



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,8 %



10 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2021

- ✓ 67 % prolongés
- ✓ 92 % prolongés à des clients existants
- ✓ Confirmation de la confiance

FINALISÉS

SURFACE

78 900 m²

INVESTISSEMENTS

80 millions d'euros

RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL

5,5 %

5,4 % en Europe occidentale
8,2 % en Roumanie

DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL

9,5 ans

EN EXÉCUTION

850 000 m²

552 millions d'euros

6,6 %

6,1 % en Europe occidentale
8,4 % en Roumanie

11,5 ans

POTENTIEL

> 1 000 000 m²

ACQUISITIONS

10 millions d'euros



ENCAISSEMENT DE LOYERS Q1 2021

98 % des loyers perçus

2.1. Acquisitions et désinvestissements

2.1.1. Acquisitions

Dans le courant du premier trimestre de 2021, deux acquisitions de terrain ont pu être réalisées avec un volume d'investissement total d'environ 10 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.

2.1.2. Acquisitions réalisées au cours du premier trimestre de 2021¹

Roumanie

Bucarest

Vu le développement intégral des parcs à Stefanestii de Jos et Dragomiresti, WDP travaille actuellement à la finalisation de l'acquisition de nouvelles positions de terrain dans la région de Bucarest, à hauteur de 10 millions d'euros.



2.1.3. Ventes

Leuven, Vaart 25-26

En réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.² Aujourd'hui, 80 % des espaces sont vendus. La réception par phases d'I love Hungaria a démarré à l'automne 2019.

Pour l'instant, un montant de 16,2 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan.

¹ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour WDP Luxembourg et 50 % pour WVI).

² Voir le [communiqué de presse](#) du 30 avril 2015.

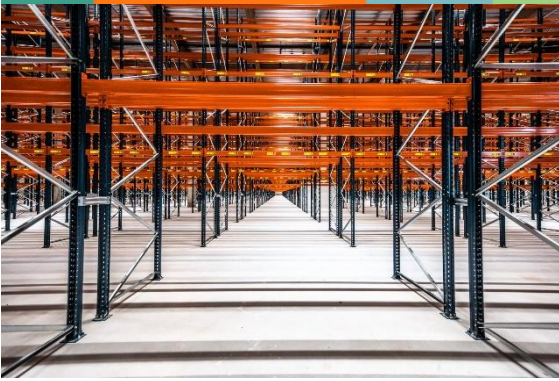


2.2. Projets finalisés au cours du premier trimestre de 2021

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du premier trimestre de 2021 les projets pré-loués suivants, pour une superficie totale de 78 900 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 5,5 %³, pour un investissement de près de 80 millions d’euros. La durée moyenne des contrats de bail s’élève à 9,5 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23				
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL			68.900	75
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO			10.000	5
Total			78.900	80

³ Un rendement locatif brut initial d'environ 5,4 % en Europe occidentale et de 8,2 % en Roumanie.



2.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 552 millions d'euros⁴ et d'une superficie totale de près de 852 538 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,6 %⁵. Ce pipeline de développement est pré-loué à 92 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11,5 ans.

2.3.1. Projets identifiés au cours du premier trimestre de 2021⁶

Belgique

Willebroek

Le site WDP existant sera élargi d'une superficie d'environ 9 000 m². La réception de ce projet pré-loué est prévue à la fin de 2021. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 million d'euros.

Pays-Bas

Breda, The Bay



WDP réalise un nouveau centre de distribution avec bureaux pour Brand Masters. Le site est situé au Steenen Hoofd, à Breda, et concerne la première moitié du projet « The Bay ». Il se trouve à proximité de l'autoroute A16, avec une liaison vers la A27 et la A59, où le site offre une liaison avec le siège de Brand Masters à Oosterhout. Ce nouvel entrepôt, dont la réception est prévue pour le premier trimestre de 2022, comprendra environ 48 000 m², dont une surface d'environ 23 500 m² a été louée à Brand Masters pour une période de dix ans. Le solde de la surface pouvant être louée est en pleine commercialisation. Le montant d'investissement pour le projet total s'élève à

environ 39 millions d'euros.

Weert, Witvenneveld

Pour Thijs Logistiek, un centre de distribution cross-dock de 7 700 m² est en cours de développement, sur la base d'un engagement locatif à long terme de dix ans. Thijs Logistiek fait partie de DHB, un réseau global réunissant six partenaires logistiques aux Pays-Bas et en Belgique (y compris Distrilog, un client de WDP sur plusieurs sites) qui ambitionnent une logistique durable grâce à une approche efficace de la distribution et du transport. Ce développement porte sur un investissement d'environ 10 millions d'euros. La réception de ce projet est prévue à la fin de 2021.

⁴ Dont un montant de 361 millions d'euros à investir.

⁵ Un rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et de 8,4 % en Roumanie.

⁶ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).

Brabant septentrional

Extension de l'entrepôt pour le locataire existant d'une superficie d'environ 13 500 m² au Brabant septentrional. La réception est prévue mi-2022. WDP se base sur un budget d'investissement de 12 millions d'euros.

Roumanie

Transylvanie

WDP a conclu un accord de principe pour un nouveau développement d'environ 25 000 m² dans cette région logistique intéressante. Le montant d'investissement pour cette réalisation s'élève à environ 19 millions d'euros.

Allemagne

Gelsenkirchen



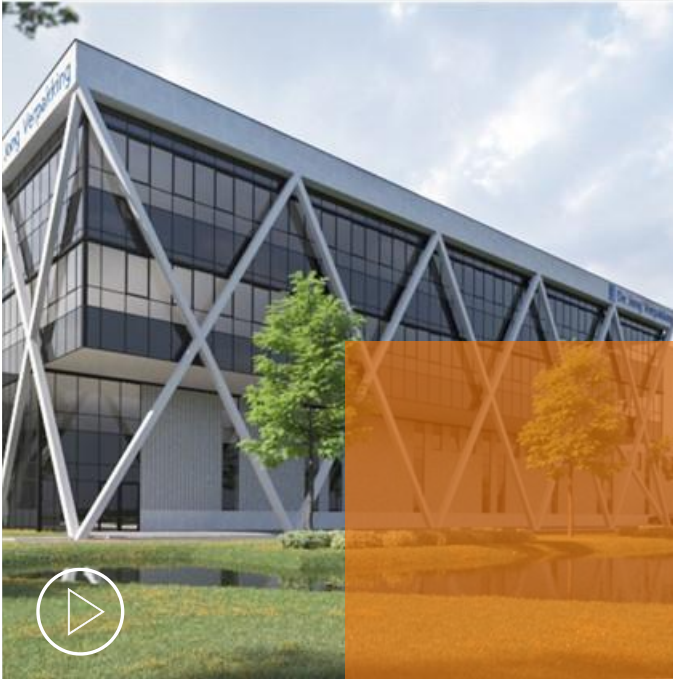
Comme précédemment annoncé, WVI, la joint venture de WDP et VIB, a finalisé l'acquisition d'une parcelle de 8 hectares, après l'achèvement des travaux d'assainissement. Le permis de bâtir a été obtenu précédemment et l'entrepreneur pour le développement du site a été sélectionné. La commercialisation de ce projet, comprenant deux bâtiments logistiques d'une superficie d'environ 20.000 m² chacun, est en cours. Vu la forte demande du marché, une première phase de développement de 20 000 m² sera déjà lancée dans le courant du deuxième trimestre 2021. Le montant d'investissement pour WDP s'élève à 6 millions d'euros.

2.3.2. Aperçu de tous les projets en exécution⁷

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23				
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 Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	1Q22	2.000	5
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 WDPort of Ghent	X2O / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE Willebroek	Fully let	4Q21	9.250	5
BE			267.640	146
2019-23				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q21	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	4Q21	15.000	10
LU			40.000	23
2019-23				
NL Breda	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL Breda, The Bay	Brand Masters / In commercialisation	1Q22	47.860	39
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Noord-Brabant	Fully let	2Q22	13.500	12
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	65
NL Weert, Witvenneveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
NL			319.060	246
2019-23				
NL Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q21	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Eobuwie	3Q21	15.640	8
RO Cluj	Fedex	3Q21	2.198	2
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
RO Roman	Profi	3Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO Transylvania	Fully let	1Q22	25.000	19
RO			202.838	131
2019-23				
DE Gelsenkirchen	In commercialisation	2Q22	23.000	6
DE			23.000	6
Total			852.538	552

dont un montant de 361 millions d'euros à investir au 31 mars 2021

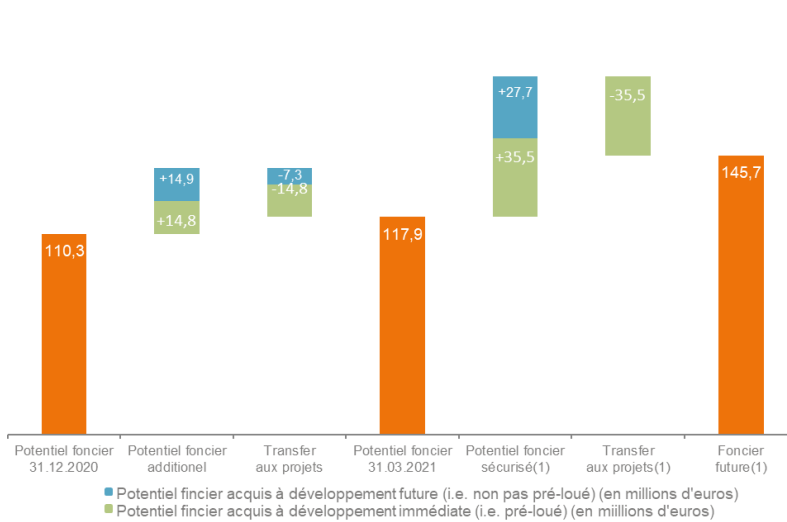
⁷ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).



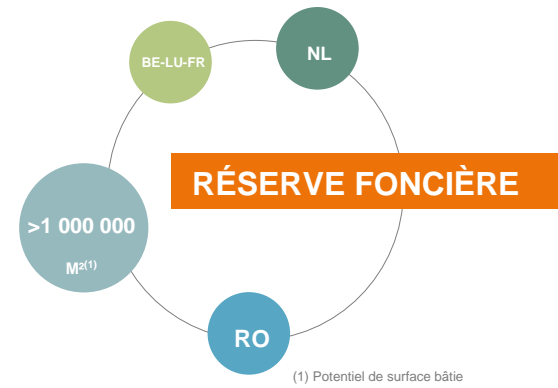


2.4. Autres potentiels

Potentiel foncier complété en permanence



(1) Pas encore repris dans le bilan



3. ESG

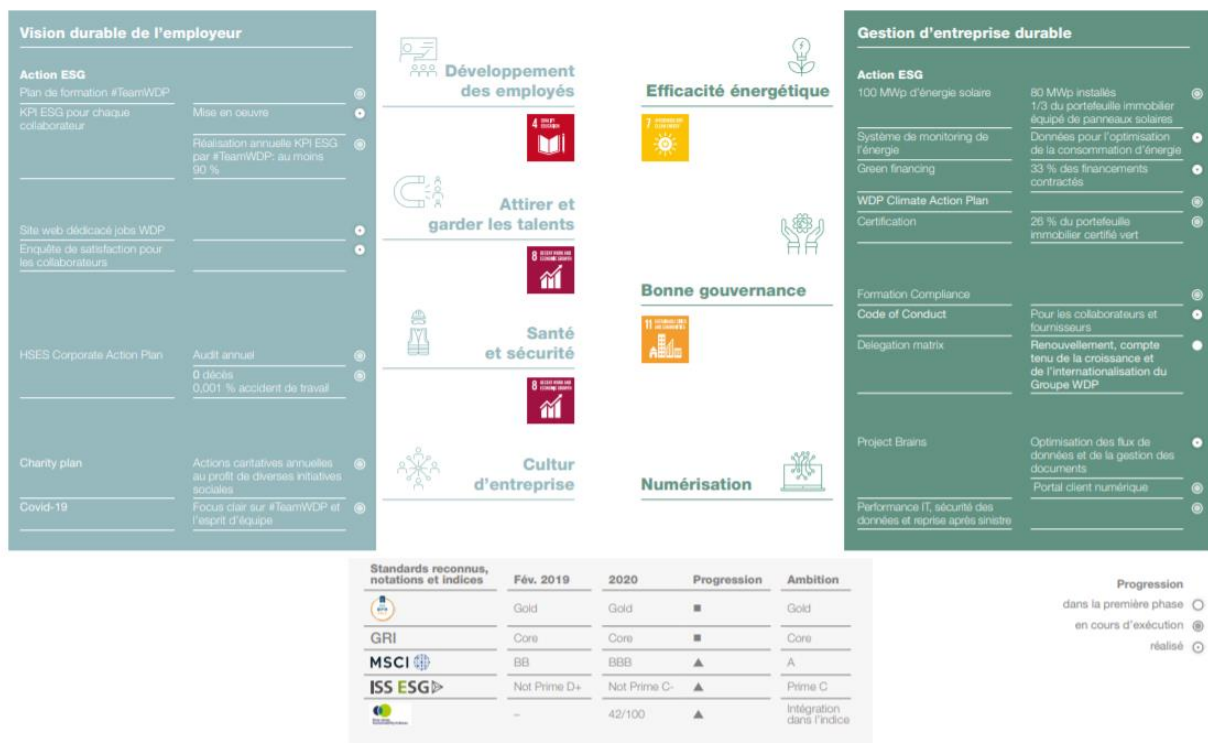
3.1. Déploiement de l'ESG Roadmap 2019-23 de WDP

L'ESG Roadmap 2019-23 de WDP, 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.

L'ESG Roadmap 2019-23 de WDP, 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. Une description détaillée des réalisations et objectifs est disponibles dans le [Rapport annuel 2020](#).

AMBITION ESG 2019-23

Roadmap pluriannuelle avec des actions de WDP qui contribuent à un avenir durable et aux SDG des Nations Unies



Le centre de gravité des réalisations se situait précédemment dans le volet **Social** et **Governance**. L'importance de l'engagement des parties prenantes a été soulignée au cours du premier trimestre

2021 par la mise en œuvre du **WDP Supplier Code of Conduct**. Ce code définit les principes dont WDP attend le respect absolu de la part de ses fournisseurs : respect des droits humains, conditions de travail équitables et correctes, sécurité et santé, environnement et comportement éthique. De plus, un **Grievance mechanism** formel permettra aux employés et aux parties prenantes de faire connaître leurs préoccupations et des irrégularités dans le respect de la discrétion.



#TEAMBRAINS

WDP continue également à investir dans la **Numérisation** : les préparatifs qui ont été faits dans le cadre du projet Brains aboutiront finalement au cours de 2021 : un portail clients entièrement numérique pour améliorer encore le service fourni à nos clients.

En 2021 WDP veut réaliser des avancées importantes sur le plan **Environnemental**. Après que le système de surveillance énergétique, qui mesure les services publics (électricité, gaz et eau) du portefeuille immobilier, a été déployé l'an dernier afin d'optimiser la consommation énergétique des clients, les bases de la réalisation du WDP Climate Action Plan ont aussi immédiatement été posées. Dans le courant de 2021, WDP va en effet établir un plan climat qui comprendra des actions et objectifs concrets, tout en tenant compte des objectifs climats prévus pour 2030 par l'European Green Deal 2050 de l'Union européenne.

Le système de surveillance de l'énergie est compatible avec le **programme de panneaux solaires**, qui vise à atteindre une capacité installée de 100 MWp à moyen terme. WDP dispose à l'heure actuelle d'une capacité installée totale de 80 MWp répartie sur 85 sites ; environ un tiers des bâtiments a donc accès à l'électricité verte produite localement. Une capacité additionnelle de 10 MWp est déjà prévue et une capacité additionnelle de 5 MWp est en phase d'étude concrète.



4. Commentaires et prévisions 2021 par rapport au Covid-19

4.1. Perspectives 2021

WDP confirme pour 2021 la prévision d'un résultat EPRA par action de 1,07 euro en 2021, soit une hausse de 7 % par rapport à 2020. Sur la base de ces perspectives, WDP entend proposer un dividende brut de 0,86 euro pour 2021, payable en 2022, soit une augmentation similaire sur la base d'un taux de versement faible de 80 %.

Ces attentes sont principalement motivées par la forte croissance du portefeuille en 2020 provenant des projets de constructions neuves pré-loués et des projets d'énergie solaire, qui contribueront pleinement aux résultats du groupe en 2021. En outre, WDP dispose actuellement d'une solide réserve de projets de développement de pré-location d'environ 850 000 m² et d'un investissement prévu de 552 millions d'euros qui commencera également à contribuer au résultat en 2021. Ces prévisions incluent une provision de 4 millions d'euros (0,02 euro par action) si WDP ne se qualifie pas comme 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, comme précédemment communiqué.⁸

Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 97 % pour 2021. Pour la croissance attendue en 2021, sur la base de la poursuite de la mise en œuvre de la réserve de projets, le taux d'endettement devrait rester inférieur à 50 % à la fin de 2021 et le coût moyen de la dette de 2,1 % diminuera encore pour atteindre 1,8 %. Ces projections sont basées sur les connaissances et l'évaluation actuelles de la crise, bien qu'elles soient sujettes à la durée et à l'évolution de la pandémie de Covid-19.

4.2. Déclarations Covid-19

- **Financier** : WDP a un bilan solide avec des chiffres sains tels qu'un taux d'endettement de 41,8 % (contre un engagement de 65 % maximum) et un Interest Coverage Ratio de 4,7x (contre un engagement de 1,5x minimum). En termes de liquidités, le programme commercial paper est entièrement couvert et WDP dispose également de plus de 850 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, ce qui lui permet de couvrir aisément les projets en exécution (environ 850 000 m², pré-loués à 92 %, dont 361 millions d'euros devaient encore être investis au 31 mars 2021) et les échéances des dettes jusqu'à au moins fin 2022 (environ 400 millions d'euros). Ce qui précède ne tient également pas compte du refinancement des dettes et de l'impact annuel potentiel des bénéfices réservés et du dividende optionnel (en 2020, 96 millions d'euros combinés).
- **Portefeuille et clients** : WDP peut s'appuyer sur une clientèle diversifiée et qualitative en termes d'exposition par pays, secteur et site qui assure une diversification des risques. En outre, les entrepôts sont opérationnels et fonctionnels et, dans de nombreux cas, ils sont essentiels à la chaîne d'approvisionnement et à l'approvisionnement.

⁸ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.



- **Comportement de paiement des clients** : la perception des loyers suit un schéma régulier et cohérent – actuellement, WDP a reçu 98 % des loyers du Q1 2021. Par rapport aux loyers en retard d’avril 2021 (pour les loyers mensuels) et du deuxième trimestre 2021 (pour les loyers trimestriels), WDP a déjà perçu 85%.



5. Résultats financiers

42,6 millions d'euros
Résultat EPRA

+12 %

5,0 milliards d'euros
Valeur réelle du portefeuille
immobilier

90,4 %
Marge
opérationnelle

0,24 euro
Résultat EPRA
par action

+8 %

98,8 %
Taux d'occupation

1,8 %
Croissance des loyers sur une
base comparable

5,9 ans
Durée moyenne
des baux

15,7 euros
EPRA NTA
par action

5.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

Chiffres clés consolidés

	31.03.2021	31.12.2020
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	4 983,0	4 766,5
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	5,9	6,1
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,3	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 %)	98,8	98,6
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	1,8	2,3
Marge opérationnelle ⁴ (en %)♦	90,4	89,9
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	40,2	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	41,8	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,5	8,3
Interest Coverage Ratio ⁵ (en x)	4,7	4,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,1	2,1
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,3	4,6
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,1	5,2
Hedge ratio (en %)♦	95,8	89,6
Terme moyen restant des couvertures ⁶ (en ans)	6,6	6,9
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	60,8	53,7
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	54,9	48,3
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-10,5	-8,8
Résultat EPRA♦	42,6	38,1
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	92,4	32,8
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	24,5	-16,0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	1,0	-1,1
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	160,5	53,7
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	0,24	0,22
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	0,52	0,19
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,14	-0,09
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	0,01	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,90	0,31
IFRS NAV ⁷	15,0	12,5
EPRA NTA♦	15,7	13,2
EPRA NRV♦	17,1	14,2
EPRA NDV♦	14,9	12,5

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

	31.03.2021	31.12.2020
EPRA NTA (en euros par action)	15,7	14,3
EPRA NRV (en euros par action)	17,1	15,7
EPRA NDV (en euros par action)	14,9	13,5
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,3	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,3	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 %)	9,3	10,2

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

5.2. Commentaire sur le compte de résultat au premier trimestre de 2021 (schéma analytique)

5.2.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 60,8 millions d'euros pour le premier trimestre de 2021, soit une augmentation de 13,1% par rapport à l'année précédente (53,7 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2019-20, principalement due aux nouveaux projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs est de 1,8 %, à attribuer à l'indexation des contrats de bail et à une progression du taux d'occupation. Le résultat immobilier comprend également 2,8 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 2,7 millions d'euros l'année passée, 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.

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Allemagne ¹
I. Revenus locatifs	18 778	29 365	1 701	11 360	61 205	715	65
III. Charges relatives à la location ²	100	87	313	-238	262	46	0
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	18 878	29 452	2 015	11 122	61 466	761	65

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..

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 54,9 millions d'euros au premier trimestre de 2021, soit une augmentation de 13,8% par rapport à la même période l'année passée (48,3 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 5,8 millions d'euros pour le premier trimestre de 2021, soit une augmentation de 0,4 million d'euros par rapport à l'année précédente. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est entièrement conforme à la croissance du portefeuille et au budget communiqué en début d'année. La marge d'exploitation reste néanmoins élevée à 90,4 % (il faut rappeler que la marge opérationnelle est toujours légèrement inférieure au premier trimestre en raison de l'IFRIC 21).

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -10,5 millions d'euros pour le premier trimestre de 2021, soit une amélioration de 19,2% par rapport à l'année dernière (-8,8 millions d'euros) en raison des encours des dettes financiers en moyenne plus élevés ainsi qu'en raison du renforcement sensible de la position de liquidités (notamment par des lignes de crédit libres supplémentaires). Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains

en concession de -0,7 million d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé à dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 1 979,6 millions d'euros au 31 mars 2021, contre 1 882,4 millions d'euros pour la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,1 % au cours du premier trimestre 2021, ce qui reste stable par rapport au pourcentage 2,1 en 2020.

5.2.4. Résultat EPRA⁹

Le résultat EPRA de WDP pour le premier trimestre de 2021 s'élève à 42,6 millions d'euros. Il représente une augmentation de 11,9% par rapport au résultat de 38,1 millions d'euros en 2020. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 7,9%, à 0,24 euro, en ce compris l'augmentation de 3,7% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation (principalement en raison de l'augmentation de capital réalisée via ABB début février 2021). La progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2019-20, par le biais de projets prélués sur les marchés aux Pays-Bas et en Roumanie.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour le premier trimestre de 2021 atteint +92,4 millions d'euros, soit +0,52 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +32,8 millions d'euros, soit +0,19 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+19,8 millions d'euros), Pays-Bas (+68,9 millions d'euros), France (+2,6 million d'euros), Roumanie (-0,8 million d'euros), Allemagne (+0,0 million d'euros) et Luxembourg (+1,9 million d'euros).

La revalorisation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 112,0 millions d'euros. Cette réévaluation est motivée par le changement de rendement du portefeuille existant et par les plus-values latentes sur les projets (tant réceptionnés qu'en cours d'exécution).

5.2.6. 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 Groupe¹⁰ atteignent 24,5 millions d'euros, soit 0,14 euro par action au cours du premier trimestre de 2021 (par rapport à -16,0 millions d'euros, soit -0,09 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 mars 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,

⁹ Une augmentation de capital a été réalisée au sein de WDP Roumanie, ce qui a porté le rapport de participation entre WDP et son partenaire/entrepreneur Jeroen Biermans de 80/20 à 85/15. Ce pourcentage de 15 % est pris en compte depuis le 1er janvier 2021 pour le calcul des intérêts minoritaires.

¹⁰ 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.

il est retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à 1,0 million 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.

5.2.8. 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 en 2020 de 160,5 millions d'euros (par rapport à 53,7 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 160,5 millions d'euros et le résultat EPRA de 42,6 millions d'euros est principalement due à l'évolution positive de la valeur du portefeuille et à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

Lors de l'établissement du compte de résultats, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude actuelle concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué à l'occasion de la publication des résultats annuel 2020.¹¹

Cela a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre, et sur le résultat sur le portefeuille au premier trimestre 2021 de 18,3 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. Bien qu'un ruling fiscal ne soit pas une condition absolue pour appliquer le régime FBI et WDP estime qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société déposera sa déclaration fiscale en tant que FBI.

¹¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.



5.3. Commentaire sur le bilan au 31 mars 2021

5.3.1. Portefeuille immobilier¹²

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹³) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 4 855,9 millions d'euros au 31 mars 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 solaires¹⁴, la valeur totale du portefeuille passe à 4 983,0 millions d'euros contre 4 766,5 millions d'euros fin 2020.

Cette valeur de 4 983,0 millions d'euros inclut 4 459,0 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).¹⁵ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 279,0 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Schiphol, Bleiswijk, Amsterdam et Barendrecht, ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 117,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2021 à une juste valeur de 127,1 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,9%.¹⁶ Le rendement locatif brut après déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 5,8%.

¹² 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 au Luxembourg (55 %) et en Allemagne (50 %) qui est indiquée.

¹³ Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

¹⁴ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la réévaluation.

¹⁵ Incluant un droit d'utilisation de 51 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

¹⁶ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement la taxe de transfert).



Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	79	102	7	3	55	1	247
Superficie louable brute (en m ²)	1 825 243	2 351 109	191 636	50 119	1 101 350	6 287	5 525 744
Terrains (en m ²)	3 770 389	4 290 682	436 681	83 357	4 920 842	12 291	13 514 242
Juste valeur (en millions d'euros)	1 513,4	2 385,5	131,9	56,4	764,2	4,5	4 855,9
% de la juste valeur totale	31%	49%	3%	1%	16%	0%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	1,3%	3,7%	2,0%	5,1%	-0,1%	0,3%	2,3%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	1,8%	0,5%	7,2%	1,1%	0,0%	0,0%	1,3%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,1	6,2	3,5	8,9	6,6	4,0	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,8%	5,4%	5,7%	5,7%	7,8%	6,1%	5,9%
Effet de vacance	-0,1%	0,0%	-0,4%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,5%	-0,1%	-0,3%	-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	5,2%	4,7%	4,9%	4,8%	7,6%	5,5%	5,3%

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).

5.3.2. NAV (valeur de l'actif net) par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 15,7 euros au 31 mars 2021. Cela correspond à une hausse de 1,4 euro 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 et de la réévaluation du portefeuille. L'IFRS NAV par action¹⁷ s'élève à 15,0 euros au 31 mars 2021 contre 13,5 euros à la date du 31 décembre 2020.

¹⁷ 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.

6. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

40,2 %



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

7,5x
Net debt / EBITDA (adjusted)

4,7x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

> 850 millions d'euros
Facilités de crédit non
utilisées

2,1 %
Coût des dettes



DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,3 ans

96 %

6,6 ans

Durée des dettes

Hedge
ratio

Durée des
couvertures

FINANCEMENT VERT

640 millions d'euros

32 % financements contractés





6.1. Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) a diminué de 2 119,5 millions d'euros fin décembre 2020 à 1 979,6 millions d'euros au 31 mars 2021, principalement en lien avec l'exécution l'augmentation de capital de 200 millions d'euros au 8 février 2021 et avec l'exécution de la pipeline de développement de projets pré-loué. Les dettes financières à court terme de 455,8 millions d'euros comprennent principalement le programme de papier commercial (200,0 millions d'euros), des avances à terme fixe (42,3 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (213,5 millions d'euros). Ces derniers (principalement une obligation retail de 125 millions d'euros) seront refinancés à partir des montants disponibles sur les lignes de crédit existantes.

Le total du bilan est passé de 4 790,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 5 021,2 millions d'euros au 31 mars 2021. Au 31 mars 2021, le taux d'endettement (proportionnel) a reculé à 41,8 % par rapport à 46,6 % au 31 décembre 2020. Le ratio loan-to-value, qui s'obtient en divisant les dettes financières nettes par la somme de la valeur réelle du portefeuille (sur la base des comptes IFRS, y compris les panneaux solaires ainsi que les créances et les participations dans des joint ventures), atteint 40,2% au 31 mars 2021, par rapport à 45,0 au 31 décembre 2020.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 mars 2021 est de 4,3 ans¹⁸ et la durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées est de 4,6 ans. Au 31 mars 2021, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à plus de 850 millions d'euros¹⁹.

Le coût moyen des dettes était de 2,1 % au cours du premier trimestre de 2021 et il devrait baisser à 1,8 % d'ici la fin de l'année 2021. Le ratio de couverture des intérêts ²⁰ est égal à 4,7x 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 96 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,6 ans.

6.2. Stratégie de financement pour 2021

- Augmentation de capital par apport en nature pour 9 millions d'euros²¹

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.

- Augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré pour 200 millions d'euros²²

¹⁸ Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des facilités de back-up.

¹⁹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

²⁰ 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.

²¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 14 janvier 2021.

²² Voir les [communiqués de presses](#) des 3 et 8 février 2021.

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 bookbuild).

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.

Suite à la réalisation de cette augmentation de capital et à l'émission de 6 837 607 nouvelles actions à un prix d'émission total de 200 000 004,75 euros (plus précisément 7 833 916,07 euros en capital et 192 166 088,68 euros en prime d'émission), le capital total de WDP s'élevait au 8 février 2021 à 208 405 199,33 euros, représenté par 181 900 449 actions ordinaires entièrement libérées.



7. Agenda financier

22 AVRIL 2021

Date limite de confirmation de la participation à l'Assemblée Générale Extraordinaire et à l'Assemblée Générale annuelle du 28 avril 2021

22 AVRIL 2021

Date limite de soumission des procurations et formulaires de vote pour l'Assemblée Générale Extraordinaire et l'Assemblée Générale annuelle du 28 avril 2021

28 AVRIL 2021

Assemblée Générale Extraordinaire et Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2020

29 AVRIL 2021

Date ex-dividende 2020

30 AVRIL 2021

Date d'enregistrement du dividende 2020

21 MAI 2021

Date de versement des dividendes 2020

30 JUILLET 2021

Publication des résultats semestriels 2021 et publication du rapport semestriel 2021

20 OCTOBRE 2021

Publication des résultats du troisième trimestre 2021

28 JANVIER 2022

Publication des résultats annuels 2021

24 AVRIL 2022

Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2021

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

8. Assemblée Générale Extraordinaire et Assemblée Générale annuelle du 28 avril 2021

WDP renvoie à la convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire et à l'Assemblée Générale annuelle du 28 avril 2021, telle que remise aux actionnaires nominatifs et telle que publiée au Moniteur Belge et dans De Standaard le 29 mars 2021 et disponible sur le [site web](#) de la Société. Les assemblées se tiennent le mercredi 28 avril 2021 à 9h30 (Assemblée Générale Extraordinaire) et à 10h (Assemblée Générale annuelle) au siège de la société à B-1861 Wolvertem, Blakebergen 15.

Compte tenu des circonstances actuelles et des mesures en vigueur en vue de lutter contre la propagation du coronavirus (Covid-19), WDP invite ses actionnaires à tenir compte de ce contexte et des mesures. WDP souligne que tout actionnaire a la possibilité :

- de voter [par procuration](#) ou voter [à distance avant les assemblées](#). La procuration et les formulaires de vote peuvent être transmis à la société par courrier ordinaire et/ou par e-mail ; et/ou
- de poser ses [questions éventuelles par écrit au préalable](#) à la Société et au commissaire, tant par lettre que par e-mail.

Des explications supplémentaires à ce sujet sont disponibles dans la convocation ou via le [site web](#) de WDP.

#CatchUp avec l'investisseur retail

WDP tient à entretenir des contacts étroits et directs avec ses actionnaires. En raison de la pandémie actuelle et de ses mesures de sécurité, ces moments de contact, et plus précisément ceux avec l'investisseur retail, n'ont pas pu avoir lieu de manière régulière l'année dernière. C'est la raison pour laquelle WDP organise un [appel vidéo avec le CEO Joost Uwents, spécifiquement adressé à l'investisseur retail](#), pendant lequel les résultats du premier trimestre seront expliqués, suivi par un moment Q&A interactif (NL/FR).

Cet appel vidéo se tiendra le mercredi 28 avril 2021 à 14h. Une inscription préalable à la participation est requise et est possible via ce [lien](#) au plus tard le vendredi 23 avril 2021.

9. Aperçu financier - Chiffres clés au 31 mars 2021 - présentation analytique (résultats et bilan)

Compte de résultat

(en euros x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	61 246	54 031	7 216	13,4%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	220	0	220	n.r.
Produits de l'énergie solaire	2 812	2 740	72	2,6%
Autres produits/charges opérationnels	-3 526	-3 064	-462	n.r.
Résultat immobilier	60 752	53 707	7 046	13,1%
Charges immobilières	-2 191	-2 252	61	-2,7%
Frais généraux de la société	-3 616	-3 185	-432	13,5%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	54 945	48 269	6 676	13,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 506	-8 815	-1 691	19,2%
Impôts sur le résultat EPRA	-1 347	-230	-1 117	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-250	250	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	535	139	396	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 041	-1 048	7	-0,6%
Résultat EPRA	42 585	38 066	4 520	11,9%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	109 059	34 504	74 555	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-39	-20	-19	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-18 665	-1 612	-17 053	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 926	504	1 422	n.r.
Résultat sur portefeuille	92 281	33 377	58 904	n.r.
Intérêts minoritaires	140	-576	716	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	92 421	32 800	59 621	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	24 505	-15 988	40 492	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	24 505	-15 988	40 492	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	24 505	-15 988	40 492	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1 372	-1 175	2 547	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1 372	-1 175	2 547	n.r.
Intérêts minoritaires	-406	39	-446	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	965	-1 136	2 101	n.r.
Résultat net (IFRS)	161 784	55 327	106 457	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 308	-1 585	277	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	160 476	53 742	106 734	n.r.



Ratios clés

(en euros par action)

	Q1 2021	Q1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,24	0,22	0,02	7,9%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,52	0,19	0,33	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,14	-0,09	0,23	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	0,01	-0,01	0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,90	0,31	0,59	n.r.
Résultat EPRA ²	0,23	0,22	0,01	6,1%
Nombre moyen pondéré d'actions	178 875 876	172 489 205	6 386 671	3,7%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	181 900 449	172 489 205	9 411 244	5,5%

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

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

Bilan consolidé

(en euros x 1.000)	31.03.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 369	1 193	176	n.r.
Immeubles de placement	4 775 366	4 566 601	208 764	4,6%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	131 462	126 719	4 742	3,7%
Actifs financiers non courants	5 979	6 929	-950	-13,7%
Créances commerciales et autres actifs non courants	2 651	2 747	-96	-3,5%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	30 010	24 346	5 664	23,3%
Actifs non courants	4 946 836	4 728 536	218 300	4,6%
Actifs détenus en vue de la vente	15 696	15 543	154	n.r.
Créances commerciales	20 013	12 073	7 940	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	19 434	17 232	2 201	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 849	11 240	-1 391	n.r.
Comptes de régularisation	9 412	5 781	3 630	n.r.
Actifs courants	74 404	61 869	12 534	n.r.
Total de l'actif	5 021 240	4 790 405	230 834	4,8%
Capital	193 342	188 130	5 212	2,8%
Primes d'émission	1 125 009	923 843	201 166	21,8%
Réserves	1 242 538	917 352	325 186	35,4%
Résultat net de l'exercice	160 476	324 610	-164 133	-50,6%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	2 721 365	2 353 935	367 430	15,6%
Intérêts minoritaires	52 060	49 858	2 202	4,4%
Capitaux propres	2 773 425	2 403 793	369 633	15,4%
Dettes financières non courants	1 523 790	1 740 284	-216 493	-12,4%
Autres passifs financiers non courants	187 786	197 847	-10 061	-5,1%
Passifs non courants	1 711 576	1 938 131	-226 555	-11,7%
Dettes financières courantes	455 790	379 170	76 620	20,2%
Autres passifs courants	80 448	69 311	11 136	16,1%
Passifs courants	536 238	448 481	87 756	19,6%
Passifs	2 247 814	2 386 612	-138 798	-5,8%
Total du passif	5 021 240	4 790 405	230 834	4,8%

Ratios clés

(en euros per action)	31.03.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	15,0	13,5	1,5	11,0%
EPRA NTA♦	15,7	14,3	1,4	9,8%
Cours de l'action	28,2	28,3	-0,1	-0,3%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	79,3%	97,4%	-18,1%	n.r.

(en euros x millions)	31.03.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	4 983,0	4 766,5	216,6	4,5%
Loan-to-value♦	40,2%	45,0%	-4,8%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	41,8%	46,6%	-4,8%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,5x	8,3x	-0,8x	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.

10. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan au 31 mars 2021 - IFRS

Comptes de résultats

(en euros x 1.000)	Q1 2021	FY 2020	Q1 2020
Revenus locatifs	61 205	228 401	53 756
Charges relatives à la location	262	48	275
Résultat locatif net	61 466	228 449	54 031
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13 495	20 525	10 989
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	-17 239	-24 688	-14 427
Autres recettes et dépenses relatives à la location	3 029	18 417	3 114
Résultat immobilier	60 752	242 703	53 707
Frais techniques	-1 335	-5 420	-1 531
Frais commerciaux	-213	-685	-168
Frais de gestion immobilière	-643	-2 219	-553
Charges immobilières	-2 191	-8 325	-2 252
Résultat d'exploitation	58 561	234 378	51 454
Frais généraux de la société	-3 616	-14 314	-3 185
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	1 372	-7 270	-1 175
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	56 316	212 793	47 094
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-39	408	-20
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	109 059	186 417	34 504
Résultat d'exploitation	165 336	399 619	81 578
Revenus financiers	105	398	220
Charges d'intérêts nettes	-10 020	-37 878	-8 832
Autres charges financières	-591	-1 194	-202
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	24 505	-31 049	-15 988
Résultat financier	13 999	-69 723	-24 802
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 461	4 831	643
Résultat avant impôts	181 796	334 727	57 419
Impôts	-20 012	-6 126	-2 092
Résultat net	161 784	328 601	55 327
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	1 308	3 991	1 585
Part du Groupe	160 476	324 610	53 742
Nombre moyen pondéré d'actions	178 875 876	173 802 120	172 489 205
Résultat net par action (en euros)	0,90	1,87	0,31
Résultat net dilué par action (en euros)	0,90	1,87	0,31

Bilan

(en euros x 1.000)

31.03.2021 31.12.2020 31.03.2020

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Actifs non courants	4 946 836	4 728 536	4 272 504
Immobilisations incorporelles	1 369	1 193	507
Immeubles de placement	4 775 366	4 566 601	4 115 842
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	131 462	126 719	126 724
Actifs financiers non courants	5 979	6 929	4 934
Créances commerciales et autres actifs non courants	2 651	2 747	3 947
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	30 010	24 346	20 550
Actifs courants	74 404	61 869	67 340
Actifs détenus en vue de la vente	15 696	15 543	3 944
Créances commerciales	20 013	12 073	25 135
Créances fiscales et autres actifs courants	19 434	17 232	24 778
Trésorerie et régularisation actif	9 849	11 240	3 801
Comptes de régularisation	9 412	5 781	9 681
Total de l'actif	5 021 240	4 790 405	4 339 845

(en euros x 1.000)

31.03.2021 31.12.2020 31.03.2020

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Capitaux propres	2 773 425	2 403 793	2 206 721
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2 721 365	2 353 935	2 159 198
Capital	193 342	188 130	185 746
Primes d'émission	1 125 009	923 843	876 849
Réserves	1 242 538	917 352	1 042 860
Résultat net de l'exercice	160 476	324 610	53 742
II. Intérêts minoritaires	52 060	49 858	47 523
Passifs	2 247 814	2 386 612	2 133 124
I. Passifs non courants	1 711 576	1 938 131	1 835 967
Provisions	160	170	357
Dettes financières non courantes	1 523 790	1 740 284	1 677 765
Autres passifs financiers non courants	146 156	175 938	139 636
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	4 368	3 552	3 037
Passifs d'impôts différés	37 102	18 187	15 172
II. Passifs courants	536 238	448 481	297 157
Dettes financières courantes	455 790	379 170	204 677
Autres passifs financiers courants	168	171	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	47 921	41 439	67 833
Autres passifs courants	7 525	7 049	7 044
Comptes de régularisation	24 833	20 652	17 435
Total passif	5 021 240	4 790 405	4 339 845

Aperçu du flux de trésorerie

(en euros x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture	11 240	3 604
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	54 234	56 907
Résultat net	161 784	55 327
Impôts ¹	20 012	2 092
Charges d'intérêts nettes	10 020	8 832
Revenus financiers	-105	-220
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	39	20
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	191 750	66 052
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-24 505	15 988
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-109 059	-34 504
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	-963	1 454
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-2 461	-643
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-4 226	515
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-141 213	-17 191
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	3 697	8 046
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-96 554	-73 716
Investissements	-91 354	-75 597
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-89 031	-74 716
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-2 323	-881
Ventes	0	2 081
Recettes de la vente d'immeubles de placement	0	2 081
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	40 929	17 006
Contraction de crédits	243 237	262 512
Remboursement d'emprunts	-389 182	-234 898
Dividendes versés	0	0
Augmentation de capital	196 978	0
Augmentation de capital intérêts minoritaires	0	0
Intérêts payés²	-10 104	-10 608
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-1 391	197
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	9 849	3 801

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

2. 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.



11. Annexes

11.1. EPRA Performance measures

Résultat EPRA

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

en euros (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	160 476	53 742
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	-110 430	-33 329
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-109 059	-34 504
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 372	1 175
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	39	20
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-24 505	15 988
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	18 665	1 612
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-1 926	-504
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	266	537
Résultat EPRA	42 585	38 066
Nombre moyen pondéré d'actions	178 875 876	172 489 205
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,24	0,22

Indicateurs EPRA NAV

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

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

en euros (x 1 000)

	31.03.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	2 721 365	2 721 365	2 721 365
IFRS NAV/action (en euros)	15,0	15,0	15,0
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	2 721 365	2 721 365	2 721 365
À l'exclusion de:			
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	39 106	39 106	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	99 328	99 328	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 369	
Sous-total	2 859 798	2 858 430	2 721 365
Comprenant:			
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-1 992
(XI) Droits de mutation	247 996		
NAV	3 107 794	2 858 430	2 719 373
Nombre d'actions	181 900 449	181 900 449	181 900 449
NAV/action (en euros)	17,1	15,7	14,9

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)		Q1 2021	FY2020
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-6 682	-27 300
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	125	-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	-1 000	-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	-2 191	-8 325
	I-6. Frais généraux de la société	-3 616	-14 314
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	265	1 079
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-25	-372
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	76	293
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	498	2 085
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -5 868	-24 217
IX.	Frais directs de vacance	182	855
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -5 686	-23 362
X.	Revenus locatifs (IFRS)	60 985	228 401
	Moins coût net des concessions	-413	-1 550
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	779	2 120
	Moins coût net des concessions	-43	-139
	Revenus locatifs bruts	C 61 308	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 9,3%	10,2%

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

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

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

en euros (x 1.000)		31.03.2021	31.12.2020
Immeubles de placement - pleine propriété		4 775 366	4 566 601
Immeubles de placement - participation joint ventures		64 323	61 415
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-469 306	-438 912
Portefeuille immobilier achevé		4 370 383	4 189 104
Provision pour frais d'acquisition estimés		232 584	221 204
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	4 602 967	4 410 309
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		254 776	249 835
Coûts immobiliers		-11 912	-11 615
Loyers nets annualisés	B	242 864	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	242 864	238 221
EPRA NIY	B/A	5,3%	5,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,3%	5,4%

11.2. Alternative Performance Measures²³

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

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

en euros (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	109 059	34 504
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-39	-20
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-18 665	-1 612
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 926	504
Résultat sur portefeuille	92 281	33 377
Intérêts minoritaires	140	-576
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	92 421	32 800

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	51 678	50 747	1,8%
Projets	8 905	2 821	n.r.
Achats	1 180	462	n.r.
Ventes	0	161	n.r.
Total	61 764	54 191	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-779	-435	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	220	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	61 205	53 756	n.r.

²³ À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 11.1 EPRA Performance measures.



Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1.000)	Q1 2021	FY 2020
Résultat financier (IFRS)	13 999	-69 723
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-24 505	31 049
Intérêts intercalaires activés	-1 237	-6 105
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	610	2 355
Autres charges financières et revenus	190	-246
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-62	-208
Charges financières (proportionnel)	A -11 004	-42 877
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 049 517	1 992 393
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	23 513	22 048
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 073 030	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)	Q1 2021	Q1 2020
Résultat financier	13 999	-24 802
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-24 505	15 988
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 506	-8 815



Marge d'exploitation

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

en euros (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
Résultat immobilier (IFRS)	60 752	53 707
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	54 945	48 269
Marge opérationnelle	90,4%	89,9%

Hedge ratio

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

en euros (x 1.000)		31.03.2021	31.12.2020
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 172 364
Dettes financières à taux fixe		601 989	417 752
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	1 919 413	1 590 116
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 979 581	2 119 454
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		23 338	23 688
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 002 919	2 143 142
Hedge ratio	A/B	95,8%	74,2%



Taux d'endettement

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

en euros (x 1.000)

	31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2020
	IFRS	Proportionnel	IFRS	Proportionnel
Passifs non courants et courants	2 247 814	2 284 468	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	100 167	100 167	129 901	129 901
- I. Passifs non courants F. Impôts différés Obligations	37 102	42 347	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	24 833	26 145	20 652	22 169
Total endettement	A	2 085 553	2 217 700	2 251 222
Total de l'actif du bilan	5 021 240	5 057 894	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	839	839	0	0
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	5 020 400	4 790 405	4 829 718
Taux d'endettement	A/B	41,5%	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)

	31.03.2021	31.12.2020
	IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes	1 979 581	2 119 454
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-9 849	-11 240
Dette nette financière	A 1 969 732	2 108 214
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	4 743 191	4 534 584
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	127 109	122 353
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises	35 150	31 275
Portefeuille total	B 4 905 450	4 688 212
Loan-to-value	A/B 40,2%	45,0%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

en euros (x 1.000)		31.03.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		1 979 581	2 119 454
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-9 849	-11 240
Net debt (IFRS)	A	1 969 732	2 108 214
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	222 015	212 793
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		4 724	7 270
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		1 653	1 257
EBITDA (IFRS)	C	228 393	221 321
Net debt / EBITDA	A/C	8,6x	9,5x

en euros (x 1.000)		31.03.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 002 919	2 143 142
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-12 315	-14 359
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	1 990 604	2 128 782
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-112 533	-115 864
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 030	-1 511
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	1 877 041	2 011 407
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	222 015	212 793
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		4 724	7 270
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		2 236	1 747
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	228 976	221 811
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		20 443	21 075
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	249 419	242 886
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,5x	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, c'est-à-dire en 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

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 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, en Luxembourg et en Roumanie.

WDP SA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge)

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (Registre des personnes morales à 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.