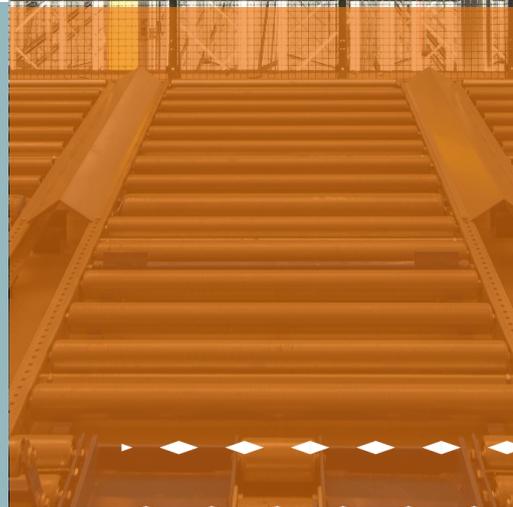




WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée
Information privilégiée

(concernant le point 4 du présent communiqué de presse)

Vendredi 29 janvier 2021



Résultats annuels pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Performances solides au cours de 2020

- Un résultat EPRA par action de 1,00 euro, ce qui représente une hausse de 8 %, conforme aux attentes.
- Confirmation d'un dividende cible de 0,80 euro par action, soit une augmentation synchrone de 8 %.
- Investissements dans le plan de croissance 2019-23 pour 1 milliard d'euros déjà identifiés pour les deux tiers.
- Même à la fin de cette année turbulente, WDP peut compter sur un bilan solide et une forte position de liquidité. Le portefeuille immobilier diversifié et performant, avec son taux d'occupation élevé et sa forte clientèle, confirme l'importance cruciale de l'immobilier logistique.

Ambition du plan de croissance 2019-23 revue à la hausse

- Les différentes tendances structurelles s'accroissent. De plus, WDP s'attend à une demande soutenue pour les espaces logistiques modernes, tant aujourd'hui qu'après la crise de Covid-19. Il convient bien sûr de rester vigilant à l'égard de la crise et de son impact économique généralement attendu comme négatif à court terme.
- Dans ce contexte, WDP augmente son ambition de croissance de 500 million d'euros pour atteindre un objectif de croissance de 2,0 milliards d'euros d'ici fin 2023 (contre 1,5 milliard d'euros auparavant).
- Augmenter l'ambition du résultat EPRA par action à au moins 1,25 euro par action d'ici 2024 (précédemment au moins 1,15 euro d'ici 2023) - croissance cumulée de 25 %.



#TeamWDP a également réussi à atteindre son objectif de croissance dans la difficile année 2020. L'épidémie de Covid-19 a plus que jamais mis en évidence l'importance cruciale du secteur de la logistique. 2020 a marqué une étape importante dans le plan de croissance 2019-23 et nous révisons nos ambitions : nous augmentons nos ambitions de croissance de 0,5 milliard d'euros d'investissements supplémentaires d'ici à la fin 2023 et nous visons un bénéfice EPRA par action d'au moins 1,25 euro d'ici 2024. Nous pouvons ainsi contribuer à la poursuite du développement des infrastructures essentielles pour l'économie post-Covid.

Joost Uwents – CEO de WDP

1. Résumé

- Le résultat EPRA pour 2020 s'élève à 174,5 millions d'euros, soit une augmentation de 15 % par rapport à 2019 (152,4 millions d'euros). Le résultat EPRA pour 2020 est de 1,00 euro par action, en hausse de 8 % par rapport à 0,93 euro en 2019 et conforme aux prévisions initiales pour 2020.
- Le taux d'occupation s'établit à 98,6 % au 31 décembre 2020, par rapport à 98,1 % au 31 décembre 2019. 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 décembre 2020, le ratio loan-to-value atteint 45,0 % et le taux d'endettement (proportionnel) 46,6 % par rapport à respectivement 45,0 % et 46,7 % au 31 décembre 2019. WDP dispose d'une importante réserve de liquidités de plus de 700 millions d'euros en lignes de crédit non utilisées.
- Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, un volume d'investissement d'environ 150 millions d'euros a pu être identifié au cours du quatrième trimestre 2020 (cumulativement 450 millions d'euros en 2020), portant ainsi le total dans le cadre du plan de croissance à 1 milliard d'euros, ce qui correspond à deux tiers de la croissance des investissements envisagée.
- Les réalisations de la feuille de route ESG 2019-23 en 2020 se sont concentrées sur le volet social et gouvernance, notamment un plan de formation formel pour tous les collaborateurs et une série de formations, un environnement de travail sain et sûr - en particulier pendant la pandémie actuelle - et une campagne de charité. Dans le domaine de l'environnement, le système de surveillance énergétique, qui mesure les services publics (électricité, gaz et eau) du portefeuille immobilier, a été déployé afin d'optimiser la consommation énergétique des clients. Ces données constituent également la base de la réalisation du plan d'action pour le climat de WDP, qui doit se concrétiser en 2021. WDP a également réussi à obtenir plusieurs nouveaux prêts verts en 2020, ce qui porte à 33 % son financement vert total dans le cadre du Green Finance Framework.
- 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.
- Les différentes tendances structurelles du marché (telles que le commerce électronique, l'omnicanal, les développements technologiques, la durabilité et la réflexion sur la chaîne d'approvisionnement) s'accroissent, en partie sous l'effet de la crise de Covid-19. Ces tendances, combinées aux perspectives de développement bien remplies et à la dynamique continue au sein de sa propre réserve foncière, font que WDP se sent confortée dans le rythme d'exécution de son plan d'affaires 2019-23, étant donné l'accent mis sur les projets de pré-location et également nécessaire en fonction de la complexité accrue et des délais plus longs de certains projets. Les principaux défis en réalisant la croissance sont relatives à l'acquisition des positions foncières nouvelles qui se raréfient par une approche plus restrictive relative au zonage et à la conservation de la rentabilité des projets, suite à l'environnement hautement compétitif conduit par l'attraction plus élevée de la logistique combiné avec les taux d'intérêt extrêmement bas.

- Compte tenu de son positionnement profondément enracinée dans le paysage logistique, soutenu par des fondations solides, un vent de dos structurel positif mais aussi les nouvelles opportunités découlant de la crise de Covid-19, WDP formule déjà la prochaine étape de son plan de croissance stratégique 2019-23 : le volume d'investissement visé d'ici à la fin 2023 sera augmenté de 500 millions d'euros pour atteindre 2,0 milliards d'euros (contre 1,5 milliard d'euros auparavant). La croissance prévue est soutenue par l'objectif de croissance annuelle du portefeuille de 10 % et d'augmentation annuelle de 6 % du résultat EPRA par action pour atteindre un minimum de 1,25 euro en 2024 (contre au moins 1,15 euro auparavant en 2023). Le dividende devrait évoluer de 6 % par an, en phase avec la tendance, pour atteindre 1,00 euro brut par action en 2024.
- Pour 2021, WDP prévoit 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 crise, bien qu'elles soient soumises à la durée et à l'évolution future de la pandémie de Covid-19 ainsi qu'à la nature et à l'efficacité des mesures publiques d'accompagnement et de la stratégie de vaccination, sous réserve d'un impact négatif lourd à cause des vagues suivantes de la pandémie et/ou des quarantaines.

2. Activités opérationnelles et financières au cours de 2020

PROJETS



TAUX D'OCCUPATION

98,6 %



13 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2020

- ✓ 97 % prolongés
- ✓ 90 % prolongés à des clients existants
- ✓ Confirmation de la confiance

	FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
SURFACE	534 000 m ²	805 000 m ²	> 1 000 000 m ²
INVESTISSEMENTS	359 millions d'euros	541 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL	7,1 %	6,5 %	
	6,1 % en Europe occidentale 8,1 % en Roumanie	6,0 % en Europe occidentale 8,5 % en Roumanie	
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL	10 ans	12 ans	

ACQUISITIONS

54 millions d'euros



10 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2021

- ✓ 57 % déjà prolongés

COMPORTEMENT DE PAIEMENT 2020

99 % des loyers encaissés

2.1.3 Aperçu des acquisitions

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23			
BE Genk	land reserve	130.000	9
BE Londerzeel, Technologielaan 3	Sip-Well	11.000	9
BE		141.000	18
2019-23			
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	land reserve	47.500	15
NL Drachten, Dopplerlaan 1	Sligro	27.500	17
NL		75.000	32
2019-23			
DE Bottrop	Various	13.000	5
DE		13.000	5
Total		229.000	54

2.1.4 Ventes

Louvain, 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.⁵ Aujourd'hui, 80 % des espaces sont vendus. La livraison par phases d'I love Hungaria a démarré à l'automne 2019.

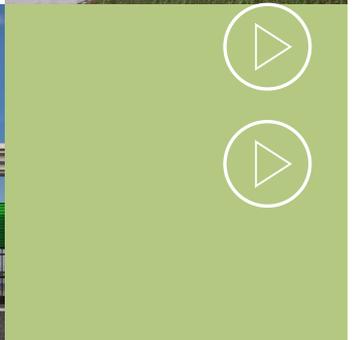
Pour l'heure, un montant de 15,5 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan.

⁵Voir le [communiqué de presse](#) du 30 avril 2015.

2.2 Projets finalisés au cours de l'année 2020

WDP a pu — comme annoncé — réceptionner au cours de 2020 les projets pré-loués suivants, pour une superficie totale de 534 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 7,1 % (rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et de 8,1 % en Roumanie), pour un investissement de près de 359 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 9,6 ans.

Site	Locataire	Livrai-son	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	2Q20	9.000	4
BE Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	1Q20	32.000	16
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	2.000	1
BE			43.000	22
2016-20				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	2Q20	25.000	12
LU			25.000	12
2019-23				
NL Bleiswijk, Prismalaan 17-19	CEVA Logistics	2Q20	22.000	13
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	5.000	3
NL Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL Heerlen, Argonstraat 14-16	CEVA Logistics	4Q20	26.000	14
NL Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL Maastricht, Habitatsingel 59	Sligro	1Q20	16.000	16
NL Nieuwegein, Brigadedok	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q20	12.500	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	26.000	30
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	2Q20	10.000	4
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzui Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart		13Q20	55.000	33
NL			242.500	192
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	4Q20	45.000	24
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	1Q20	4.000	4
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	2Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	2Q20	2.000	2
RO Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO			223.600	134
Total			534.100	359



2.3 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 541 millions d'euros⁶ et d'une superficie totale de près de 805 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,5 % (rendement locatif brut initial d'environ 6,0 % en Europe occidentale et de 8,5 % en Roumanie). Ce pipeline de développement est pré-loué à 96 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11,9 ans.

2.3.1 Projets identifiés récemment

Belgique

WDPort of Ghent

Le parc logistique multimodal WDPort of Ghent dans le North Sea Port va être agrandi par le biais d'un centre de distribution multilocataire de quelque 150 000 m² qui sera loué à long terme par les sociétés Salles de Bains X²O, Overstock Home et Overstock Garden. Ce centre de distribution verra le jour grâce à un partenariat de coentreprise 29-71 entre WDP et les actionnaires de ces détaillants. Le montant total de l'investissement du projet se monte à environ 80 millions d'euros⁷. WDP entamera la construction après l'obtention du permis de bâtir, qui devrait être délivré dans le courant du printemps 2021. La livraison du projet interviendra ensuite en différentes phases étalées sur une période d'un an et demi.



Pays-Bas

De Lier

Un centre de distribution à plusieurs niveaux pour le spécialiste de l'emballage De Jong Verpakking. La demande croissante d'emballages en carton ondulé (stimulée, entre autres, par le commerce électronique), combinée à la nécessité d'une utilisation plus efficace des sols, constitue la base de ce projet novateur. De Jong Verpakking disposera de pas moins de 83 000 m² d'espace de production, de stockage et de distribution ainsi que de bureaux, répartis sur deux étages, sur un terrain d'environ 56 000 m². Le nouveau bâtiment sera mis en service après son achèvement – prévu pour la fin 2022 – sur la base d'un contrat de bail à long terme et représente un investissement d'environ 60 millions d'euros de la part de WDP.



Le bâtiment sera construit à côté du complexe existant de De Jong Verpakking à De Lier, au cœur de la région de Westland aux Pays-Bas. Les bâtiments obsolètes existants qui

⁶ Dont un montant de 367 millions d'euros à investir.

⁷ Sur la base de 100 % de l'investissement.

appartiennent déjà à WDP⁸ seront démolis et feront place à ce nouveau centre de stockage et de production. De Jong Verpakking pourra développer ici la production et la fourniture d'emballages pour les produits alimentaires, non alimentaires, l'horticulture, le commerce électronique et les fruits et légumes.

Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard

Le nouveau centre de distribution de Kivits Groep Holding, qui a été achevé et mis en service fin 2020, sera immédiatement agrandi d'une surface d'environ 4 500 m² (achèvement prévu : T1 2021) qui sera louée pour une période de quinze ans comme extension de l'espace existant. Le budget d'investissement pour cette extension s'élève à plus de 2 millions d'euros.

Veghel



Site Pharma Logistics XXL

WDP développe un nouveau centre de distribution Pharma Logistics XXL de pointe pour Alloga, qui fait partie d'Alliance Healthcare Pays-Bas et est leader du marché en Europe dans le domaine des services spécialisés dans les solutions de chaîne d'approvisionnement pour le secteur des soins de santé.

Ce centre de distribution innovant sera implanté sur le terrain industriel Foodpark à Veghel et répondra aux exigences, évidemment élevées, posées aux bâtiments du secteur de la logistique pharmaceutique. Le site Pharma Logistics XXL sera en effet entièrement climatisé et pourvu de chambres froides et de chambres de congélation en vue de l'entreposage GDP⁹. De plus, le site sera réalisé conformément aux exigences de la certification de sécurité TAPA-A¹⁰.

En matière de durabilité, le site pourra compter sur un certificat BREEAM « very good ». Le nouveau bâtiment sera érigé conformément aux exigences BENG¹¹ et doté d'une climatisation entièrement électrique, de panneaux solaires, d'un triple vitrage à haut rendement, d'un éclairage LED commandé et d'un système de surveillance énergétique. Les collaborateurs pourront utiliser 3 abris pour vélos couverts avec bornes de recharge et plus de 70 bornes de recharge pour les véhicules électriques. La gestion de l'eau et la biodiversité ont également été prises en compte lors de la réalisation de ce site : un jardin d'herbes aromatiques locales avec pièces d'eau et des nichoirs favoriseront l'intégration dans l'écosystème existant.

Le site, dont la superficie totale de plus de 70 000 m² se composera d'un hall de distribution, de bureaux et d'un vaste parking, a été loué pour dix ans à Alloga et Alliance Healthcare, qui y établiront respectivement leur nouveau centre de distribution et siège principal. La réception du projet par ce distributeur pharmaceutique international est prévue au deuxième trimestre 2023.

⁸ WDP a racheté le terrain et les bâtiments en 2017 au propriétaire de l'époque The Greenery.

⁹ La notion de Good Distribution Practice, surtout connue sous l'abréviation GDP, renvoie aux directives pour la distribution correcte de médicaments et de produits connexes à usage humain.

¹⁰ Les exigences de sécurité TAPA sont reconnues dans le monde entier en tant que norme industrielle pour les installations de fret et la sécurité des transports.

¹¹ BENG signifie Bijna Energieneutrale Gebouwen, c.-à-d. bâtiments presque neutres sur le plan énergétique, une exigence minimale pour les nouveaux bâtiments à partir du 1^{er} janvier 2021 aux Pays-Bas.

WDP livrera ce projet clé sur porte pour un montant d'investissement d'environ 65 millions d'euros.

Roumanie

Bucarest – Stefanestii de Jos

Le parc logistique de WDP accueille un nouveau centre de distribution pour le détaillant polonais de chaussures en ligne Eobuwie. À partir de là, Eobuwie centralisera la distribution pour le marché roumain. Après son achèvement - prévu au troisième trimestre 2021 - Eobuwie disposera d'une halle de distribution d'environ 15 600 m² et a signé un contrat de bail de cinq ans à cet effet. WDP prévoit un d'investissement d'environ 8 millions d'euros.

Cluj

Nouveau projet de construction d'environ 2 200 m² pour le distributeur de colis Fedex, représentant un investissement d'environ 2 millions d'euros. Fedex louera le site pour une période de dix ans. La réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2021.

Allemagne

Gelsenkirchen

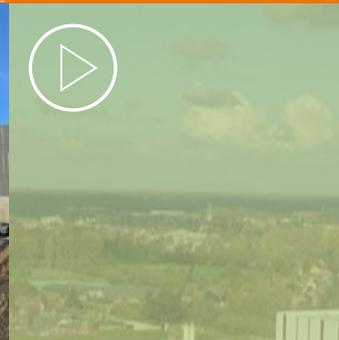


WVI, la joint-venture entre WDP et VIB, attend l'acquisition du terrain de 8 ha au long du premier trimestre de 2021, au moment que les travaux d'assainissement sont terminés. Le permis de construire a également été accordé et le contractant est sélectionné. Le développement commercial de ce projet, comprenant entrepôts logistiques, d'une surface d'environ 20 000 m² chacun, est en pleine expansion. Sur la base de la forte demande du marché, la première phase de 20 000 m² sera déjà lancée dans le courant du deuxième trimestre 2021.

2.3.2 Aperçu de tous les projets en exécution¹²

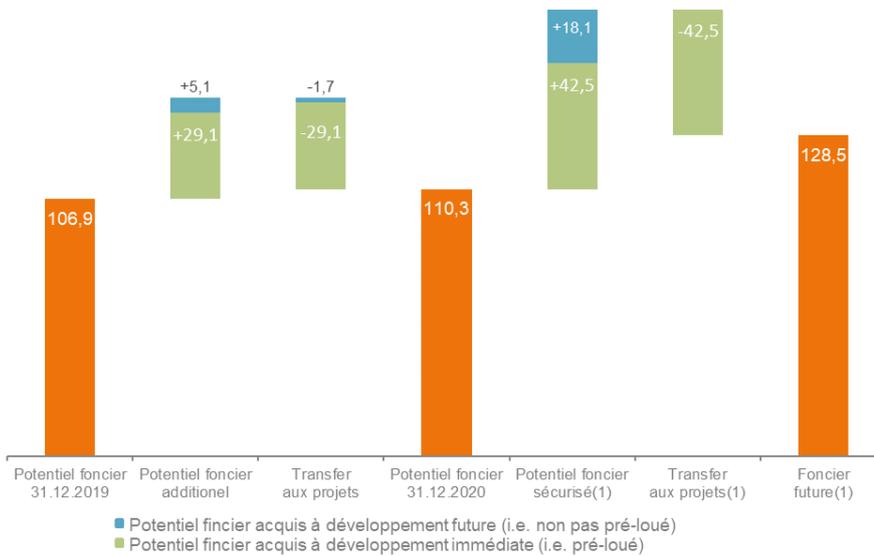
Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23				
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	DistriLog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	1Q22	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrieterrein 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			258.390	141
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 Bleiswijk, Prismaaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Breda	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
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 Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	65
NL			318.900	261
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO 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	1Q21	11.000	7
RO Roman	Profi	3Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO			187.838	116
Total			805.128	541

¹² 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).

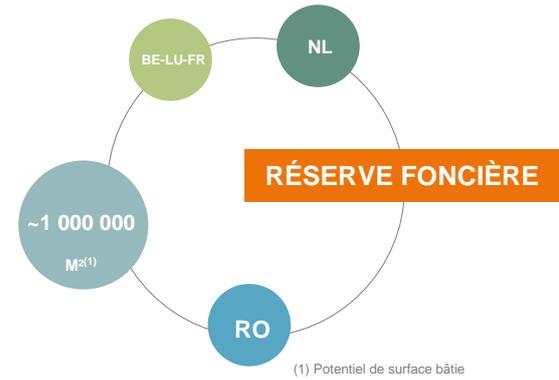


2.4 Autres potentiels

Potentiel foncier complété en permanence



(1) Pas encore repris dans le bilan



3. ESG



Covid-19
Sécurité de l'environnement de travail
Télétravail et reprise en sécurité



Développement des employés
Plan de formation
KPI ESG pour chaque employé



Santé et sécurité
Sensibilisation
Promotion sur site



Charity
Par le Conseil d'Administration
#TeamWDP
Pour les initiatives sociales touchées par le Covid-19



Bonne gouvernance d'entreprise
Employee Code of Conduct

Numérisation
Optimisation des flux de données et de la gestion des documents



Numérisation
Optimisation des flux de données et de la gestion des documents



#TEAMBRAINS
Vers un portail client numérique

Attirer et garder les talents
Site web jobs WDP
Recrutement continu, également pendant la pandémie de Covid-19



Efficacité énergétique
Déploiement et commercialisation de l'outil de surveillance de l'énergie
>1/3 des biens immobiliers équipés de panneaux solaires
33 % de financement vert



3.1 Déploiement de la feuille de route WDP ESG 2019-23

La feuille de route pluriannuelle WDP ESG 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.

En 2020, les actions suivantes ont été réalisées :

Environnement

- Le système de surveillance de l'énergie, qui mesure les services d'électricité, de gaz et d'eau sur l'ensemble du portefeuille immobilier, a été mis en place. Ces données seront analysées et partagées avec les clients afin d'optimiser la consommation. Les données seront également

regroupées dans un calcul de l'empreinte globale qui servira de base à la réalisation du plan d'action pour le climat de WDP.

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 également 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 prévue (dont 5 MWp sera livré en Q1 2021), et une capacité additionnelle de 5 MWp est en phase d'étude concrète.



- De plus, en 2020, WDP a pu conclure plusieurs prêts verts, ce qui revient à un financement de plus de 500 millions d'euros. Au total, 33 % des financements contractés concernent actuellement des financements verts (obligations et prêts) au titre du Green Finance Framework.

Dans le cadre des prêts verts avec la SFI et la BERD qui seront utilisés pour des investissements dans des projets respectueux de l'énergie en Roumanie¹³, WDP a certifié presque tout le portefeuille roumain comme bâtiments verts EDGE¹⁴. En combinaison avec les bâtiments et les panneaux solaires certifiés BREEAM, le total des actifs labellisés verts dans le cadre du Green Finance Framework s'élève à 28 % du portefeuille.

Social

- Covid-19

Dans cette période sans précédent, la priorité de WDP est la santé et la sécurité de ses employés et de tous ses partenaires. Au début du confinement, #TeamWDP est immédiatement passée à un environnement de travail entièrement numérique avec des outils de communication modernes et un télétravail flexible. Lorsque les mesures ont été assouplies, les collaborateurs ont pu compter sur une procédure de réintégration permettant de garantir la sécurité de tous au bureau. WDP est consciente des efforts exceptionnels qui ont été consentis par ses collaborateurs au cours de la période écoulée (et qui sont toujours consentis à l'heure actuelle) et ne perd pas de vue l'équilibre nécessaire entre vie professionnelle et vie privée. Pendant la période de confinement, la dynamique de groupe et la motivation ont notamment été entretenues par des activités sportives et familiales en ligne et des réunions d'équipe virtuelles.



- Charity #InThisTogether

¹³ Voir également 7. *Gestion des ressources financières*.

¹⁴ EDGE signifie « Excellence in Design for Greater Efficiencies » et est un programme de certification pour les bâtiments écologiques qui se concentre principalement sur une utilisation efficace des ressources. EDGE aide les promoteurs et les constructeurs à réduire rapidement et de manière rentable la consommation d'énergie et d'eau ou l'énergie absorbée par les matériaux. Les certificats EDGE sont délivrés dans le monde entier et sont une initiative d'IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale.

WDP est solidaire des groupes les plus vulnérables et des initiatives sociales qui sont frappés de plein fouet par la crise de Covid-19. À l'initiative du président et de l'ensemble du Conseil d'Administration, une action de soutien spécifique a été lancée et a permis de récolter 100 000 euros au profit d'organisations en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie que WDP soutient avec ferveur. En outre, WDP réserve aussi une partie des ressources pour ses employés qui pourraient avoir besoin d'un soutien à cause du Covid-19.

Les membres du Conseil d'Administration et les deux CEO ont, chacun, réservé 15 % de leur salaire du deuxième trimestre 2020 à cette action de soutien. La #TeamWDP a pu également contribuer financièrement à cette action de soutien sur base volontaire. Le montant récolté a été doublé par WDP.

- Attirer et garder les talents

#TeamHR a pu mettre en place un nouveau [site web entièrement dédié à l'emploi](#) au début de l'année 2020, avec un regard sur l'intégration, la culture d'entreprise, #TeamWDP et le développement. Durant cette crise de Covid-19, WDP a également pu réaliser quelques nouveaux recrutements.

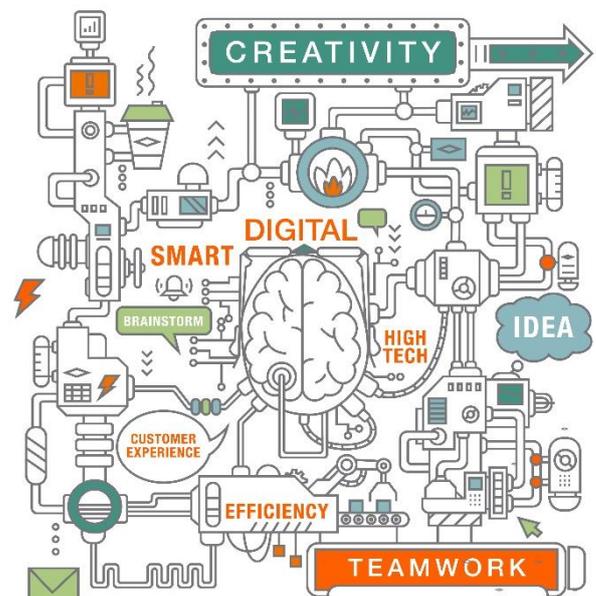
- HSES

WDP s'engage en faveur de la santé et de la sécurité de toutes ses parties prenantes. La sécurité sur les chantiers de construction et la sensibilisation à ce sujet sont désormais mises en avant par la promotion HSES sur site.



- Numérisation

Au cours de l'année 2020, le projet Brains a été déployé plus avant, en mettant l'accent sur l'optimisation des flux de données de WDP et la gestion cohérente des documents, pour finalement aboutir à un portail client numérique qui sera lancé au cours de l'année 2021.





- Développement des employés

De nombreuses formations ont aussi été organisées pour #TeamWDP parallèlement au déploiement du projet Brains, notamment SharePoint, Teams, Salesforce et OneNote.

Afin de promouvoir l'importance des enjeux ESG au sein de l'entreprise et souligner la place primordiale qu'occupe la feuille de route ESG 2019-23 dans le fonctionnement opérationnel, un KPI relatif aux critères ESG a été ajouté dans l'évaluation de chaque collaborateur pour 2020 et les années suivantes.

Gouvernance

Dans le cadre d'un engagement plus large des parties prenantes, des préparatifs ont été faits en 2020 pour le code de conduite des fournisseurs de WDP et un mécanisme de réclamation. Le code de conduite des fournisseurs, tout comme le code de conduite des employés de #TeamWDP, définira les principes que nous attendons de nos fournisseurs : respect des droits de l'homme, conditions de travail justes et appropriées, sécurité et santé, environnement, comportement éthique. Une procédure de signalement claire (mécanisme de réclamation) permettra aux employés et aux parties prenantes de faire connaître leurs préoccupations et des irrégularités dans le respect de la discrétion.

3.2 Progrès en matière de notations et d'indices ESG

	2019	2020	Ambition
Corporate ratings	 BB <small>Déc. 2018</small>	BBB ▲	A
	 Not Prime D+	Not Prime ▲ C	Prime C
Index	 22/100	42/100 ▲	Inclusion

4. Commentaires et prévisions par rapport au Covid-19

4.1 Plan de croissance 2019-23

4.1.1 Ambition accrue

Dans le cadre du plan de croissance 2019-23 actuel, WDP a identifié, fin 2020, un volume d'investissement total d'un milliard d'euros, soit deux bons tiers du montant cumulé ambitionné de 1,5 milliard d'euros. L'ambition d'un résultat EPRA par action d'au moins 1,15 euro d'ici 2023 est donc à portée de main.

Compte tenu du positionnement profondément enracinée dans le paysage logistique, soutenu par des fondations solides, un vent de dos structurel positif mais aussi les nouvelles opportunités découlant de la crise de Covid-19 (par exemple la croissance accélérée du commerce électronique et les investissements supplémentaires dans l'omnicanal et la résilience de la chaîne d'approvisionnement), WDP est déjà en train de formuler la prochaine étape de sa nouvelle croissance cohérente et rentable.

Le volume d'investissement prévu dans le cadre du plan de croissance stratégique 2019-23 sera augmenté de 500 millions d'euros pour atteindre 2,0 milliards d'euros (contre 1,5 milliard d'euros auparavant) d'ici à la fin 2023 – à ce moment, les investissements prévus auront augmentée au bilan et l'impact annualisé sur le résultat EPRA sera attendu en 2024. Cette croissance prévue est basée sur la croissance annuelle du portefeuille de 10 % et une augmentation annuelle de 6 % du résultat EPRA par action pour atteindre un minimum de 1,25 euro en 2024 (contre au moins 1,15 euro auparavant en 2023). Le dividende devrait évoluer de 6 % par an, en phase avec la tendance, pour atteindre 1,00 euro brut par action en 2024.

4.1.2 Opportunités de croissance sur le marché de la logistique grâce à l'accélération des moteurs structurels

Un certain nombre de changements et de tendances fondamentaux ont accru l'importance du secteur de la logistique au cours des dernières années. Pensons à la croissance continue des ventes en ligne, à la demande d'activités liées à l'alimentation et à l'agriculture, aux progrès technologiques et à la durabilité. Les réseaux de distribution ont été adaptés en conséquence et la demande d'infrastructures logistiques modernes a été confirmée et même accrue. En outre, la pandémie de Covid-19 et son impact soudain ont accéléré ces facteurs clés dans le secteur de la logistique et accentué le rôle critique du secteur de la logistique, renforçant la conviction et la vision à long terme de WDP d'investir davantage. La forte demande par rapport de ces secteurs est aussi visible dans une pénétration forte du marché des utilisateurs, malgré le Covid-19.

WDP estime qu'avec ses plates-formes commerciales et son positionnement en tant que développeur et investisseur final, elle pourra encore mieux tirer profit de cette demande anticipée du marché, ce qui devrait lui permettre de se développer davantage et d'offrir des services à ses clients. WDP est convaincue que ses équipes professionnelles locales et son savoir-faire interne contribuent à une croissance cohérente et durable. En outre, la part de marché sur les marchés existants est encore

relativement faible (estimée à environ 9 % au Benelux, réduite en France et à environ 21 % en Roumanie).

Le marché de l'investissement dans l'immobilier logistique est devenu un marché mature au cours des dernières années en raison de l'intérêt croissant pour l'immobilier logistique. Cela est clairement visible dans la pression à la baisse sur les rendements initiaux. En outre, il existe une forte demande et un rareté croissante des terrains. Les principaux défis en réalisant la croissance sont relatives à l'acquisition des positions foncières nouvelles et à la conservation de la rentabilité des projets, suite à l'environnement hautement compétitif conduit par l'attraction plus élevée de la logistique combiné avec les taux d'intérêt extrêmement bas.

Par la présente, une réflexion créative sera plus nécessaire et par conséquent, WDP voit des tendances. La rareté des terrains fait que l'attention se portera, entre autres, sur les friches industrielles, les « brownfields ». Les coûts croissants des terrains obligent les acteurs de l'immobilier de trouver des solutions créatives avec le client en réduisant l'empreinte des bâtiments, par exemple par bâtir sur plusieurs niveaux.

4.2 Perspectives 2021

WDP prévoit 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 805 000 m² et d'un investissement prévu de 541 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, qui résulte de la prudence compte tenu de l'incertitude actuelle importante.¹⁵

En 2021, 10 % des contrats doivent expirer, dont 57 % ont entre-temps pu être renouvelés. 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 soumises à la durée et à l'évolution future de la pandémie de Covid-19 ainsi qu'à la nature et à l'efficacité des mesures publiques d'accompagnement et de la stratégie de vaccination, sous réserve d'un impact négatif lourd à cause des vagues suivantes de la pandémie et/ou des quarantaines. Il

¹⁵ Voir 5. Situation dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas.

convient bien sûr de rester vigilant à l'égard de l'impact économique généralement attendu comme négatif à court terme.

4.3 Déclarations Covid-19

- **Financièrement** : WDP a un bilan solide avec des chiffres sains tels qu'un taux d'endettement de 46,6 % (contre un engagement de 65 % maximum) et un Interest Coverage Ratio de 4,9x (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 700 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, ce qui lui permet de couvrir aisément les projets en exécution (environ 805 000 m², pré-loués à 96 %, dont 367 millions d'euros devaient encore être investis au 31 décembre 2020) et les échéances des dettes jusqu'à au moins mi-2022 (environ 290 millions d'euros). Ce qui précède ne tient également pas compte 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 en ces temps de crise.
- **Comportement de paiement des clients** : la perception des loyers suit un schéma régulier et cohérent - actuellement, WDP a reçu 99 % des loyers de l'année fiscale 2020. Un montant limité de 0,9 millions d'euros est encore dû sur les loyers liés au deuxième trimestre 2020, WDP ayant reporté le délai de paiement pour un certain nombre de clients qui avaient indiqué pendant le confinement qu'ils étaient confrontés à des problèmes de liquidités. WDP attend récupérer ce montant en 2021, comme prévu avec les clients, Par rapport aux loyers en retard de janvier 2021 (pour les loyers mensuels) et du premier trimestre 2021 (pour les loyers trimestriels), WDP a reçu 88%

5. Situation dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas

5.1 Historique

Depuis le 1^{er} novembre 2010, via sa filiale WDP Nederland N.V. (WDP NL), WDP bénéficie du statut de fiscale Beleggingsinstelling (institution d'investissement fiscal - FBI). Pour information, les conditions d'obtention du statut FBI dépendent, notamment, des activités de la maison-mère ainsi que de sa structure d'actionariat : une FBI qui n'est pas cotée en bourse, comme WDP NL, doit notamment être à 75 % aux mains de personnes physiques, entités non soumises à l'impôt, ou d'une FBI cotée en bourse. À l'époque, le fisc néerlandais a confirmé, dans une convention de règlement, que la maison-mère de WDP NL, WDP, était effectivement dispensée d'impôt sur les bénéfices en tant que SIR (à l'époque, SICAV). En effet, pour WDP l'impôt des sociétés exigible est, d'un point de vue relatif et absolu, quasiment nul puisque ses activités ne sont pas soumises à l'impôt des sociétés¹⁶.

Ces dernières années, WDP NL, à la demande de l'administration fiscale néerlandaise, a entamé une discussion sur une autre teneur du test d'actionariat. Tout en considérant, à l'époque et aujourd'hui, que la gestion, la réglementation et la jurisprudence n'ont pas changé, WDP a toujours collaboré de manière constructive à l'exercice visant à examiner si, dans le cadre du test d'actionariat, WDP pouvait elle-même être considérée comme FBI. WDP considère que – indépendamment du fait qu'elle n'est pas soumise à l'impôt des sociétés, vu le modèle de transparence fiscale de la SIR – elle opère, en tant que SIR, au sein d'un régime objectivement comparable à celui de FBI, et qu'elle peut de ce fait aussi réussir ce test d'actionariat. Les discussions entre WDP et l'administration fiscale néerlandaise visant à vérifier comment une réponse concrète pouvait être apportée pour maintenir le statut FBI de WDP NL, se sont toujours déroulées de façon constructive.

Par la suite, ces discussions ont été suspendues lorsque l'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 a stipulé qu'à partir de 2020, les investissements directs en immobilier néerlandais par une FBI – dont WDP, via sa filiale WDP Nederland N.V. – ne seraient plus autorisés dans le cadre de la suppression prévue de l'impôt sur les dividendes. Début octobre 2018, le gouvernement néerlandais a indiqué le maintien de l'imposition des dividendes et du statut actuel de FBI dans son intégralité. Après quoi les négociations ont repris.

5.2 Évolutions récentes

Début 2020, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué que, pour l'instant, elle ne se peut pas donner une teneur précise au test d'actionariat, car celle-ci dépendra notamment de l'issue de milliers d'affaires en appel entre l'administration fiscale néerlandaise et des fonds de placement étrangers autour de la restitution de l'impôt sur les dividendes. En 2020, l'une des affaires les plus importantes sur ce point a donné lieu à un arrêt de la Cour européenne de justice et à un arrêt ultérieur de la Cour

¹⁶ Le faible impôt des sociétés concerne les dépenses rejetées.

suprême (Hoge Raad) des Pays-Bas. WDP considère que l'arrêt soutient son analyse selon laquelle elle répond au test d'actionnariat.

Par ailleurs, l'État néerlandais examine actuellement si une adaptation ciblée du régime FBI est à terme possible et réalisable au moyen d'une évaluation avec, éventuellement, une modification de politique et/ou réglementation à compter de 2021.

Dans un nouveau courrier adressé à WDP et comme communiqué précédemment¹⁷, l'administration fiscale néerlandaise a également indiqué début 2020 qu'elle supprimera, dès le 1^{er} janvier 2021, le ruling fiscal accordé, et qu'à partir de ce moment, « WDP NL devra répondre à toutes les exigences en vigueur aux Pays-Bas pour le statut de FBI, dont les exigences en matière d'actionnariat ».

5.3 Vision de WDP

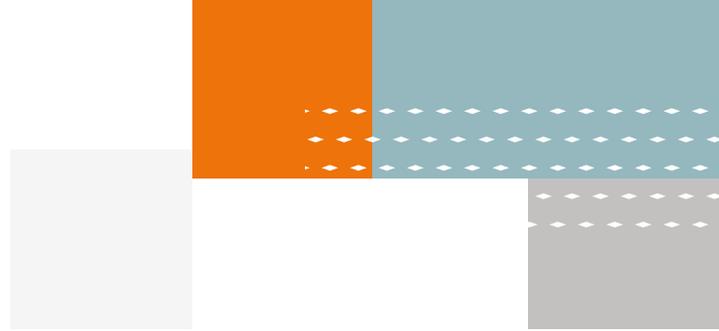
WDP estime que les faits et circonstances, et le cadre légal de l'octroi du ruling fiscal, n'ont pas changé et que WDP NL doit continuer de bénéficier du statut FBI sans changement matériel de politique et/ou réglementation en matière de FBI. WDP entend maintenir un dialogue constructif et ouvert avec l'administration fiscale néerlandaise tout en examinant d'autres actions. Par ailleurs, WDP suit de près, avec ses conseillers et ses consœurs, l'évolution du régime FBI dont la stratégie et la politique du gouvernement néerlandais s'avèrent assez floues à l'heure actuelle.

WDP souligne que, grâce aux conditions d'installation permises par le régime FIB, elle a investi, ces dix dernières années, près de 2 milliards d'euros aux Pays-Bas, dont voici quelques chiffres marquants : i) 1 milliard d'euros a été injecté dans le marché immobilier néerlandais sous forme de liquidités, principalement via des opérations de sale-and-lease-back avec des entreprises néerlandaises après la crise financière, à un moment où le financement bancaire n'était pas disponible aux Pays-Bas, et, grâce au régime FBI, WDP a pu attirer du capital international, ii) plus d'1 milliard d'euros a été directement injecté dans le secteur de la construction, avec un effet direct sur l'économie réelle, et iii) sur pratiquement la moitié des sites, des installations photovoltaïques ont été placées, d'une puissance totale de 40 MWp, projet soutenu par les Pays-Bas dans le cadre de la réalisation de ses objectifs climatiques.

WDP est favorable à une solution simple et transparente visant à maintenir, moyennant quelques adaptations, le statut de FBI immobilière pour les sociétés cotées en bourse, par analogie au régime de REIT appliqué dans les autres pays de l'Union européenne. Cela permettrait de créer des conditions d'établissement concurrentielles pour le secteur immobilier et de promouvoir les investissements nécessaires pour rendre l'infrastructure plus durable. En témoigne la bonne santé du secteur des SIR belges (REIT) et leur contribution sociétale.

WDP estime que l'on parviendra, à plus long terme, à créer via l'EPRA (European Public Real Estate Association) une REIT européenne qui offrira un juste équilibre entre la facilitation des investissements transfrontaliers et la protection des intérêts nationaux, comme la préservation de la base fiscale.

¹⁷ Voir le [communiqué de presse](#) du 21 février 2020.



5.4 Impact financier

WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FBI et l'imposition normale (pro forma) à 4 millions d'euros ou 2 % du résultat EPRA par action attendu (1,00 euro pour 2020). Bien qu'un ruling fiscal ne soit pas une condition absolue pour appliquer le régime FBI et que WDP estime qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés et qu'elle déposera aussi sa déclaration fiscale en tant que FBI, étant donné l'incertitude actuelle importante à partir de 2021, WDP intégrera une provision dans ses comptes consolidés comme si elle n'était pas une FBI aux Pays-Bas.





6. Résultats financiers

174,5 ^{+15 %} millions d'euros
Résultat EPRA

~4,8 milliards d'euros
Valeur réelle du portefeuille
immobilier

90,7 %
Marge
d'exploitation

1,00 ^{+8 %} euro
Résultat EPRA
par action

98,6 %
Taux d'occupation

2,3 %
Croissance des loyers sur une
base comparable

0,80 ^{+8 %} euro
Dividende brut
par action

5,9 ans
Durée moyenne
des baux

14,3 euros
EPRA NTA
par action

6.1 Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2020	31.12.2019
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	4.766,5	4.175,8
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,1	6,3
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,4	5,6
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ² (en ans)	5,9	6,0
Taux d'occupation ³ (en %)	98,6	98,1
Like-for-like croissance des revenus de location (en %) ⁴	2,3	1,4
Marge opérationnelle (en %) ⁴	90,7	91,6
Financier		
Loan-to-value (en %) ⁵	45,0	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	46,6	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x) ⁵	8,3	8,0
Interest Coverage Ratio ⁴ (en x)	4,9	4,5
Coût moyen des dettes (en %) ⁵	2,1	2,2
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,6	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,2	5,1
Hedge ratio (en %) ⁵	89,6	84,9
Terme moyen restant des couvertures ⁵ (en ans)	6,9	7,1
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	242,7	216,6
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	220,1	198,3
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ⁵	-38,7	-40,2
Résultat EPRA ⁵	174,5	152,4
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe ⁵	187,9	277,4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-31,0	-29,9
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse)	-6,8	-6,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	324,6	393,7
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA ⁵	1,00	0,93
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe ⁵	1,08	1,69
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,18	-0,18
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,04	-0,04
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,87	2,40
IFRS NAV ⁶	13,5	12,2
EPRA NTA ⁵	14,3	12,8
EPRA NRV ⁵	15,7	13,7
EPRA NDV ⁵	13,5	12,2

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

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

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

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

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

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

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

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

31.12.2020 31.12.2019

	31.12.2020	31.12.2019
Résultat EPRA (en euros par action)	1,00	0,93
EPRA NTA (en euros par action)	14,3	12,8
EPRA NRV (en euros par action)	15,7	13,7
EPRA NDV (en euros par action)	13,5	12,2
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,4	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,4	5,6
Taux de vacance EPRA (en %)	1,5	2,1
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,6	9,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,2	9,1

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*.

6.2 Commentaire sur le compte de résultat au 31 décembre 2020 (schéma analytique)

6.2.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 242,7 millions d'euros pour 2020, soit une augmentation de 12,1 % par rapport à l'année précédente (216,6 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 sur les marchés en croissance des Pays-Bas et de Roumanie. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 2,3 %, hausse à attribuer à l'indexation des contrats de bail et à une progression du taux d'occupation. Le résultat immobilier comprend également 16,5 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 14,7 millions d'euros sur la même période l'an passé, sur la base d'une capacité installée plus élevée ainsi que, sur le plan organique, d'un rayonnement supérieur à la moyenne, au cours de 2020.

REVENUS LOCATIFS PAR PAYS

(en euros x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Allemagne ¹
I. Revenus locatifs	73.007	110.723	6.855	37.816	228.401	2.044	76
III. Charges relatives à la location ²	373	247	-495	-79	48	-35	0
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	73.381	110.970	6.361	37.737	228.449	2.009	76

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* ..

6.2.2 Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 220,1 millions d'euros en 2020, soit une augmentation de 11,0 % par rapport à la même période l'année passée (198,3 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 22,6 millions d'euros pour 2020, soit une augmentation de 4,4 millions 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. Toutefois, elles incluent également un coût supplémentaire de 1,5 million d'euros au quatrième trimestre 2020, car pendant l'année « coronavirus » 2020, WDP a accéléré ses investissements dans la numérisation d'un certain nombre de processus commerciaux ainsi que dans une plate-forme de communication numérique pour les clients qui sera déployée plus tard cette année. La marge d'exploitation reste néanmoins élevée, à 90,7 %.

6.2.3 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 -38,7 millions d'euros pour 2020, une amélioration de 3,7 % par rapport à l'année dernière (-40,2 millions d'euros). Le montant plus élevé de dettes financières en cours a été compensé par l'effet positif de la prolongation à des taux d'intérêt plus bas des couvertures de taux d'intérêt et des dettes

à taux fixe, ce qui a donné une économie annuelle de 4 millions d'euros à partir de 2020. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession de -2,5 millions d'euros, qui, conformément à l'IFRS 16, sera comptabilisé à partir de l'exercice 2019 dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 2 119,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 1 854,8 millions d'euros pour la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,1 % en 2020, contre 2,2 % en 2019.

6.2.4 Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat

Le résultat de 1,3 million d'euros en 2020 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint venture luxembourgeoise.

6.2.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2020 s'élève à 174,5 millions d'euros. Il représente une augmentation de 14,5 % par rapport au résultat de 152,4 millions d'euros en 2019. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 8,1 %, à 1,00 euro, comprenant l'augmentation de 5,9 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. La progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2019-20, par le biais de projets pré-loués sur les marchés en croissance aux Pays-Bas et en Roumanie ainsi que d'une réduction des charges financières.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour l'exercice 2020 atteint 187,9 millions d'euros, soit +1,08 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +277,4 millions d'euros, soit +1,69 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+65,9 millions d'euros), Pays-Bas (+116,0 millions d'euros), France (+3,4 millions d'euros), Roumanie (-0,9 million d'euros), Allemagne (+0,6 million d'euros) et Luxembourg (+2,9 millions d'euros). Par rapport aux Pays-Bas, ce chiffre est en inclusion des taux des droits d'inscription (taxe de transfert), augmentés de 6 à 8 % le 1 janvier 2021, qui ont été déduits de du calcul de la juste valeur – WDP a incorporé cet impact de -41,7 millions d'euros dans les comptes le 31 décembre 2020 (quatrième trimestre).

La revalorisation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 191,7 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 achevés qu'en cours).

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe¹⁸ atteignent -31,0 millions d’euros, soit -0,18 euro par action au cours de 2020 (par rapport à -29,9 millions d’euros, soit -0,18 euro par action en 2019). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d’intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2020, à la suite de la baisse des taux d’intérêt à long terme en 2020.

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

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d’amortissement suivant 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 revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu’elle se situe toujours au-dessus du coût historique ainsi que les amortissements accumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s’élève à -6,8 millions d’euros. Comme il s’agit de l’impact d’un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d’exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

6.2.9 Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l’amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) – part du Groupe en 2020 de 324,6 millions d’euros (par rapport à 393,7 millions d’euros à la même période l’an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe – de 324,6 millions d’euros et le résultat EPRA de 174,5 millions d’euros est principalement due à l’évolution positive de la valeur du portefeuille et à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d’intérêts.

¹⁸ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d’intérêt conclues.

6.3 Commentaire sur le bilan au 31 décembre 2020

6.3.1 Portefeuille immobilier¹⁹

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²⁰) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 4 644,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 4 054,8 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires²¹, la valeur totale du portefeuille passe à 4 766,5 millions d'euros contre 4 175,8 millions d'euros fin 2019.

La valeur de 4 766,5 millions d'euros inclut 4 276,9 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio).²² Les projets en exécution représentent une valeur de 256,8 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Schiphol, Bleiswijk et Breda ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 110,3 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2020 à une juste valeur de 122,4 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,1 %²³. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,0 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	78	102	7	3	54	1	245
Superficie louable brute (en m ²)	1.818.001	2.332.841	191.636	50.119	1.091.813	6.287	5.490.697
Terrains (en m ²)	3.744.282	4.205.958	436.681	83.357	4.688.282	12.291	13.170.851
Juste valeur (en millions d'euros)	1.465,9	2.248,6	129,3	53,7	742,1	4,4	4.644,1
% de la juste valeur totale	32%	48%	3%	1%	16%	0%	100%
% de variation de la juste valeur	4,8%	5,0%	2,6%	8,6%	0,4%	0,0%	4,2%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	2,5%	0,7%	7,2%	1,2%	1,2%	0,0%	1,5%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,1	6,2	3,7	9,1	6,7	4,3	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,9%	5,6%	5,9%	6,0%	7,8%	6,3%	6,1%
Effet de vacance	-0,1%	0,0%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,2%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,4%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	5,3%	4,9%	5,1%	5,1%	7,5%	5,6%	5,4%

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).

¹⁹ Dans le cadre 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 de WDP Luxembourg (55%) et l'Allemand (50%) qui reste indiquée.

²⁰ Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

²¹ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

²² Incluant un droit d'utilisation de 51 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

²³ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des propriétés disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt de transaction).

6.3.2 NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 14,3 euros au 31 décembre 2020. Cela correspond à une hausse de 1,5 euro par rapport à une ERPA NTA par action de 12,8 euros au 31 décembre 2019, sous l'effet du bénéfice généré, du dividende versé et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action²⁴ s'élève à 13,5 4 euros au 31 décembre 2020 contre 12,2 euros à la date du 31 décembre 2019.

²⁴ 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 conforme à la loi SIR.

7. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

45,0 %



100 %

BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

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

TAUX D'ENDETTEMENT

8,3x

Net debt / EBITDA (adjusted)

4,9x

Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

> 700 millions d'euros

Facilités de crédit non utilisées

2,1 %

Coût de la dette 2020



DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

4,6 ans

Durée des dettes

89,6 %

Hedge ratio

6,9 ans

Durée des couvertures

FINANCEMENT VERT

685 millions d'euros

33 % des financements contractés



7.1 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 854,8 millions d'euros fin décembre 2019 à 2 119,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, principalement en lien avec l'exécution du programme de développement de projets pré-loués. Les dettes financières à court terme de 379,2 millions d'euros comprennent principalement le programme de papier commercial (191,5 millions d'euros), des avances à terme fixe (9,2 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (178,5 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 4 222,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 4 790,4 millions d'euros fin décembre 2020. Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement (proportionnel) est resté stable à 46,6 %, contre 46,7 % au 31 décembre 2019. Le ratio loan-to-value, qui s'obtient en divisant les dettes financières nettes par la somme de la valeur réelle du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement des ou de la participation dans les joint ventures atteint 45,0 % au 31 décembre 2020.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2020 est de 4,6 ans²⁵. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non inscrits, la durée moyenne pondérée est de 5,2 ans. Au 31 décembre 2020, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à plus de 700 millions d'euros²⁶.

Le coût moyen des dettes s'est établi à 2,1 % en 2020. Le ratio de couverture des intérêts²⁷ est égal à 4,9x pour la même période, contre 4,5x pour la totalité de l'exercice 2019. 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 89,6 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,9 ans.

7.2 Stratégie de financement pour 2020

- En 2020, WDP a pu assurer un financement bancaire additionnel d'environ 700 millions d'euros auprès de différentes banques belges et étrangères.

Nouveau programme de financement de 205 millions d'euros auprès d'IFC²⁸

WDP et IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale, ont conclu un nouveau paquet de financement d'environ 205 millions d'euros. Ce financement concerne des prêts à terme d'une

²⁵ 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.

²⁶ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

²⁷ 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.

²⁸ Voir le [communiqué de presse](#) du 22 avril 2020.

durée de neuf ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie certifiés EDGE²⁹.

Nouveau programme de financement de 150 millions d'euros auprès de la BERD³⁰

WDP et la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD) ont conclu un nouveau paquet de financement d'environ 150 millions d'euros. Ce financement porte sur un prêt à terme d'une durée de sept ans qui sera utilisé pour financer le pipeline de développement de projets pré-loués et la poursuite de la croissance des activités WDP en Roumanie.

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 50 millions d'euros³¹

Les actionnaires de WDP ont opté pour 55,5 % de leurs actions (conformément à l'année précédente) pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement des dividendes en espèces. Ce résultat mène pour WDP à une augmentation de capital d'environ 50 millions d'euros par voie de la création de 2 224 662 nouvelles actions, compte tenu d'un cours d'émission de 22,27 euros par action.

- Augmentation de capital par apport en nature pour 9 millions d'euros³²

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 opération, les fonds propres ont été renforcés de 9,4 millions d'euros.

- Prolongation de couvertures

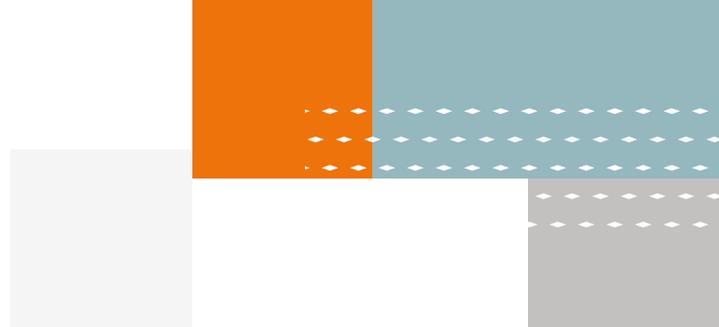
En 2020, WDP a également pu prolonger un montant notionnel total de 50 millions d'euros de couvertures avec une échéance en 2022 jusqu'en 2031, à un taux inférieur. L'effet de cette prolongation procure une économie annuelle d'environ 0,4 million d'euros à compter de 2021. Cette prolongation a été réalisée de manière neutre pour la trésorerie, c'est-à-dire sans aucune indemnité de rupture ni autres frais.

²⁹ EDGE signifie « Excellence in Design for Greater Efficiencies » et est un programme de certification pour les bâtiments écologiques qui se concentre principalement sur une utilisation efficace des ressources. EDGE aide les promoteurs et les constructeurs à réduire rapidement et de manière rentable la consommation d'énergie et d'eau ou l'énergie absorbée par les matériaux. Les certificats EDGE sont délivrés dans le monde entier et sont une initiative d'IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale.

³⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 16 juillet 2020.

³¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 27 mai 2020.

³² Voir le [communiqué de presse](#) du 14 janvier 2021.



8. Agenda financier

21 AVRIL 2021

Publication des résultats du premier trimestre 2021

28 AVRIL 2021

Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2020

29 AVRIL 2021

Ex-Date dividende 2020

30 AVRIL 2021

Record Date dividende 2020

21 MAI 2021

Date de versement des dividendes 2020

30 JUILLET 2021

Publication des résultats semestriels 2021 et publication du rapport semestriel

20 OCTOBRE 2021

Publication des résultats du troisième trimestre 2021

28 JANVIER 2022

Publication des résultats annuels 2021

27 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.

9. Aperçu financier - Chiffres clés 31 décembre 2020 - Présentation analytique (résultats et bilan)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en euros x1.000)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	228.449	201.971	26.477	13,1%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	961	-961	n.r.
Produits de l'énergie solaire	16.472	14.689	1.783	12,1%
Autres produits/charges opérationnels	-2.218	-1.055	-1.162	n.r.
Résultat immobilier	242.703	216.566	26.137	12,1%
Charges immobilières	-8.325	-7.245	-1.080	14,9%
Frais généraux de la société	-14.314	-11.034	-3.281	29,7%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	220.064	198.287	21.776	11,0%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-38.674	-40.216	1.542	-3,8%
Impôts sur le résultat EPRA	-2.620	-1.724	-896	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-779	-975	197	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.257	610	647	n.r.
Intérêts minoritaires	-4.733	-3.607	-1.126	31,2%
Résultat EPRA	174.516	152.374	22.141	14,5%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	186.417	285.353	-98.936	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	408	10	399	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-2.727	-7.972	5.245	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3.574	2.507	1.067	n.r.
Résultat sur portefeuille	187.672	279.897	-92.225	n.r.
Intérêts minoritaires	232	-2.475	2.707	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	187.904	277.423	-89.519	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-7.270	-6.526	-744	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	-7.270	-6.526	-744	n.r.
Intérêts minoritaires	510	344	166	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-6.761	-6.183	-578	n.r.
Résultat net (IFRS)	328.601	399.470	-70.869	n.r.
Intérêts minoritaires	-3.991	-5.738	1.747	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	324.610	393.732	-69.122	n.r.

RATIOS CLÉS

(en euros par action)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,00	0,93	0,08	8,1%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	1,08	1,69	-0,61	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,18	-0,18	0,00	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,04	-0,04	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,87	2,40	-0,53	n.r.
Résultat EPRA ²	1,00	0,88	0,12	13,1%
Distribution proposée	139.771.094	127.642.012	12.129.082	9,5%
Pourcentage de versement (par rapport à la résultat EPRA) ³	80,1%	83,8%	-3,7%	n.r.
Dividende brut	0,80	0,74	0,06	8,1%
Dividende net	0,56	0,52	0,04	7,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	173.802.120	164.047.016	9.755.104	5,9%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	174.713.867	172.489.205	2.224.662	1,3%

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

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

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

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en euros x1.000)	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	54.031	56.831	57.872	59.715
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	0
Produits de l'énergie solaire	2.740	6.368	5.466	1.897
Autres produits/charges opérationnels	-3.064	-44	285	606
Résultat immobilier	53.707	63.155	63.623	62.218
Charges immobilières	-2.252	-2.126	-1.755	-2.191
Frais généraux de la société	-3.185	-3.203	-3.396	-4.530
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	48.269	57.825	58.472	55.497
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-8.815	-9.614	-9.928	-10.317
Impôts sur le résultat EPRA	-230	-659	-841	-890
Impôts latents sur le résultat EPRA	-250	-400	-40	-89
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	139	168	528	422
Intérêts minoritaires	-1.048	-1.116	-1.286	-1.283
Résultat EPRA	38.066	46.205	46.906	43.340
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	34.504	46.983	28.431	76.498
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-20	242	187	0
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-1.612	-777	-752	413
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	504	3.639	-437	-132
Résultat sur portefeuille	33.377	50.087	27.428	76.780
Intérêts minoritaires	-576	154	-38	693
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	32.800	50.241	27.390	77.473
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-15.988	-14.191	-8.712	7.841
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-15.988	-14.191	-8.712	7.841
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-15.988	-14.191	-8.712	7.841
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.175	-2.091	-1.557	-2.448
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.175	-2.091	-1.557	-2.448
Intérêts minoritaires	39	147	46	277
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1.136	-1.944	-1.511	-2.171
Résultat net (IFRS)	55.327	81.126	65.351	126.797
Intérêts minoritaires	-1.585	-815	-1.278	-313
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	53.742	80.311	64.073	126.483

RATIOS CLÉS

(en euros par action)	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Résultat EPRA ¹	0,22	0,27	0,27	0,25
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	0,19	0,29	0,16	0,44
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,09	-0,08	-0,05	0,04
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
Résultat net (IFRS) ¹	0,31	0,46	0,37	0,72
Résultat EPRA ²	0,22	0,26	0,27	0,25
Nombre moyen pondéré d'actions	172.489.205	173.271.504	174.713.867	174.713.867
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	172.489.205	174.713.867	174.713.867	174.713.867

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

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

BILAN CONSOLIDÉ

(en euros x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1.193	422	771	n.r.
Immeubles de placement	4.566.601	4.002.340	564.261	14,1%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	126.719	125.244	1.475	1,2%
Immobilisations financières	6.929	4.743	2.186	46,1%
Créances commerciales et autres actifs non courants	2.747	4.162	-1.415	-34,0%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	24.346	19.707	4.639	23,5%
Actifs non courants	4.728.536	4.156.619	571.917	13,8%
Actifs détenus en vue de la vente	15.543	5.779	9.764	n.r.
Créances commerciales	12.073	15.364	-3.291	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	17.232	34.249	-17.017	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11.240	3.604	7.636	n.r.
Comptes de régularisation	5.781	7.175	-1.394	n.r.
Actifs courants	61.869	66.171	-4.302	n.r.
Total actif	4.790.405	4.222.790	567.615	13,4%
Capital	188.130	185.746	2.384	1,3%
Primes d'émission	923.843	876.849	46.994	5,4%
Réserves	917.352	647.590	269.762	41,7%
Résultat net de l'exercice	324.610	393.732	-69.122	-17,6%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	2.353.935	2.103.917	250.018	11,9%
Intérêts minoritaires	49.858	45.944	3.914	8,5%
Capitaux propres	2.403.793	2.149.861	253.932	11,8%
Dettes financières non courants	1.740.284	1.568.199	172.085	11,0%
Autres passifs financiers non courants	197.847	139.276	58.571	42,1%
Passifs non courants	1.938.131	1.707.475	230.656	13,5%
Dettes financières courantes	379.170	286.629	92.541	32,3%
Autres passifs courants	69.311	78.826	-9.514	-12,1%
Passifs courants	448.481	365.454	83.027	22,7%
Passifs	2.386.612	2.072.929	313.683	15,1%
Total passif	4.790.405	4.222.790	567.615	13,4%

RATIOS CLÉS

(en euros per action)	31.12.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	13,5	12,2	1,3	10,5%
EPRANTA [▼]	14,3	12,8	1,5	11,8%
Cours de l'action	28,3	23,2	5,1	22,0%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	97,4%	81,0%	16,4%	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	4.766,5	4.175,8	590,7	14,1%
Loan-to-value [▼]	45,0%	45,0%	-0,1%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ²	46,6%	46,7%	-0,1%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted) [▼]	8,3x	8,0x	0,3x	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. La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Luxembourg (55%) inclus.

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

10. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan 31 décembre 2020 - IFRS³³

COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros x 1.000)	FY 2020	FY 2019	FY 2019
Revenus locatifs	228.401	202.748	175.822
Charges relatives à la location	48	184	-1.816
Résultat locatif net	228.449	202.932	174.006
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20.525	18.226	10.978
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	54
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-24.688	-21.238	-13.175
Autres recettes et dépenses relatives à la location	18.417	16.646	16.061
Résultat immobilier	242.703	216.566	187.923
Frais techniques	-5.420	-4.552	-4.059
Frais commerciaux	-685	-656	-831
Frais de gestion immobilière	-2.219	-2.037	-1.381
Charges immobilières	-8.325	-7.245	-6.271
Résultat d'exploitation	234.378	209.321	181.652
Frais généraux de la société	-14.314	-11.034	-10.097
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-7.270	-6.526	-4.937
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	212.793	191.761	166.618
Résultat sur vente d'immeubles de placement	408	10	787
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	186.417	285.353	213.811
Résultat d'exploitation	399.619	477.124	381.215
Revenus financiers	398	453	324
Charges d'intérêts nettes	-37.878	-39.411	-32.517
Autres charges financières	-1.194	-1.257	-819
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-31.049	-29.883	-9.027
Résultat financier	-69.723	-70.099	-42.039
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	4.831	3.117	466
Résultat avant impôts	334.727	410.142	339.642
Impôts	-6.126	-10.672	-5.796
Résultat net	328.601	399.470	333.846
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	3.991	5.738	5.063
Part du Groupe	324.610	393.732	328.784
Nombre moyen pondéré d'actions	173.802.120	164.047.016	156.655.989
Résultat net par action (en euros)	1,87	2,40	2,10
Résultat net dilué par action (en euros)	1,87	2,40	2,10

³³ Le commissaire, Deloitte Bedrijfsrevisoren, représenté par Rik Neckebroeck, a confirmé que l'information comptable reprise dans le présent communiqué ne soulève aucune réserve de sa part et est conforme aux états financiers tels qu'ils ont été clôturés par le Conseil d'administration.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

en euros (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
I. Résultat net	328.601	399.470
II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)	4.220	983
Revalorisation des panneaux solaires	4.220	983
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	0	0
Résultat global	332.821	400.453
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	3.914	5.961
Actionnaires du Groupe	328.907	394.492

BILAN - ACTIF

(en euros x 1.000)

31.12.2020 31.12.2019 31.12.2018

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Actifs non courants	4.728.536	4.156.619	3.444.026
Immobilisations incorporelles	1.193	422	252
Immeubles de placement	4.566.601	4.002.340	3.299.864
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	126.719	125.244	120.426
Actifs financiers non courants	6.929	4.743	7.877
Créances commerciales et autres actifs non courants	2.747	4.162	4.972
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	24.346	19.707	10.636
Actifs courants	61.869	66.171	39.307
Actifs détenus en vue de la vente	15.543	5.779	739
Créances commerciales	12.073	15.364	9.987
Créances fiscales et autres actifs courants	17.232	34.249	18.990
Trésorerie et régularisation actif	11.240	3.604	1.724
Comptes de régularisation	5.781	7.175	7.867
Total de l'actif	4.790.405	4.222.790	3.483.333

BILAN - PASSIF

(en euros x 1.000)

31.12.2020 31.12.2019 31.12.2018

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Capitaux propres	2.403.793	2.149.861	1.610.516
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.353.935	2.103.917	1.580.521
Capital	188.130	185.746	176.684
Primes d'émission	923.843	876.849	646.286
Réserves	917.352	647.590	428.767
Résultat net de l'exercice	324.610	393.732	328.784
II. Intérêts minoritaires	49.858	45.944	29.994
Passifs	2.386.612	2.072.929	1.872.817
I. Passifs non courants	1.938.131	1.707.475	1.577.336
Provisions	170	357	359
Dettes financières non courantes	1.740.284	1.568.199	1.476.586
Autres passifs financiers non courants	175.938	122.501	96.184
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	3.552	3.061	0
Passifs d'impôts différés	18.187	13.357	4.207
II. Passifs courants	448.481	365.454	295.481
Dettes financières courantes	379.170	286.629	221.165
Autres passifs financiers courants	171	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	41.439	51.944	47.314
Autres passifs courants	7.049	8.300	7.724
Comptes de régularisation	20.652	18.413	19.110
Total passif	4.790.405	4.222.790	3.483.333

APERÇU DU FLUX DE TRÉSORERIE

en euros (x 1 000)

FY 2020

FY 2019

	FY 2020	FY 2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture	3.604	1.724
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	199.516	151.945
Résultat net	328.601	399.470
Impôts ¹	6.126	10.672
Charges d'intérêts nettes	37.878	39.411
Revenus financiers	-398	-453
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	-408	10
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	371.798	449.110
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	31.049	29.883
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-186.417	-285.353
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	8.425	7.573
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4.831	-3.117
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	7.145	2.586
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-144.629	-248.428
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	17.366	-6.069
Intérêts payés	-45.009	-42.668
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-395.278	-446.072
Investissements	-399.511	-454.568
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-393.225	-443.865
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-6.286	-10.703
Ventes	6.450	14.570
Recettes de la vente d'immeubles de placement	6.450	14.570
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-2.218	-6.074
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-2.218	-6.074
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	203.399	296.007
Contraction de crédits	738.528	488.073
Remboursement d'emprunts	-456.866	-330.997
Dividendes versés²	-78.264	-67.580
Augmentation de capital	0	196.510
Augmentation de capital intérêts minoritaires	0	10.001
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	7.636	1.880
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	11.240	3.604

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 2020 et 2019 un dividende optionnel, où 55% et 56%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

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)	FY 2020	FY 2019
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	324.610	393.732
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	-179.146	-278.827
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-186.417	-285.353
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	7.270	6.526
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-408	-10
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	31.049	29.883
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	2.727	7.972
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-3.574	-2.507
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	-742	2.131
Résultat EPRA	174.516	152.374
Nombre moyen pondéré d'actions	173.802.120	164.047.016
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,00	0,93

EPRA NAV INDICATEURS

En octobre 2019 l'EPRA a publié de nouvelles 'Best Practice Recommendations' pour les informations financières des sociétés immobilières cotées. EPRA NAV et EPRA NNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs de l'actif net: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Asset (NTA) et EPRA Net Disposal Value (NDV).

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.

Tous les états financiers publiés relatifs à 2020 incluront une réconciliation entre les indicateurs précédentes de l'EPRA NAV, telles que calculées conformément aux 'Best Practice Recommendations' de l'EPRA de novembre 2016, et les mesures énoncées dans les 'Best Practice Recommendations' d'octobre 2019 pour la période comptable en cours et comparée.

en euros (x 1 000)

31.12.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAV	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935
IFRS NAV/action (en euros)	13,5	13,5	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	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		18.630	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	129.904	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	2.502.469	2.353.935
Comprenant:					
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.433		-2.433
(XI) Droits de mutation	237.481				
NAV	2.739.950	2.501.276	2.351.502	2.502.469	2.351.502
Nombre d'actions	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/action (en euros)	15,7	14,3	13,5	14,3	13,5

en euros (x 1 000)

31.12.2019

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAV	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917
IFRS NAV/action (en euros)	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917
À l'exclusion de:					
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	17.769	17.769		17.769	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	81.819	81.819		81.819	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-422			
Sous-total	2.203.505	2.203.082	2.103.917	2.203.505	2.103.917
Comprenant:					
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-8.097		-8.097
(XI) Droits de mutation	162.914				
NAV	2.366.419	2.203.082	2.095.820	2.203.505	2.095.820
Nombre d'actions	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205
NAV/action (en euros)	13,7	12,8	12,2	12,77	12,2

RATIO DE COÛTS

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

en euros (x 1.000)		FY 2020	FY 2019
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-27.300	-21.546
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-499	-256
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.163	-3.012
	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	-8.325	-7.245
	I-6. Frais généraux de la société	-14.314	-11.034
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	1.079	954
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-372	-451
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	293	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	2.085	1.567
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -24.217	-19.173
IX.	Frais directs de vacance	855	871
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -23.362	-18.302
X.	Revenus locatifs (IFRS)	228.401	201.788
	Moins coût net des concessions	-1.550	-1.633
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	2.120	1.481
	Moins coût net des concessions	-139	-112
	Revenus locatifs bruts	C 228.832	201.523
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 10,6%	9,5%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 10,2%	9,1%

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY

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

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

en euros (x 1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Immeubles de placement - pleine propriété		4.566.601	4.002.340
Immeubles de placement - participation joint ventures		61.415	46.099
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-438.912	-318.257
Portefeuille immobilier achevé		4.189.104	3.611.775
Provision pour frais d'acquisition estimés		221.204	152.819
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	4.410.309	3.764.594
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		249.835	220.990
Coûts immobiliers		-11.615	-10.644
Loyers nets annualisés	B	238.221	210.346
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	238.221	210.346
EPRA NIY	B/A	5,4%	5,6%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,4%	5,6%

11.2 Alternative Performance Measures³⁴

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (PARTICIPATION DES JOINT VENTURES INCLUSE) - PART DU GROUPE

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

en euros (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	186.417	285.353
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	408	10
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-2.727	-7.972
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3.574	2.507
Résultat sur portefeuille	187.672	279.897
Intérêts minoritaires	232	-2.475
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	187.904	277.423

VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE INCHANGÉ

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

en euros (x 1.000)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	186.674	182.425	2,3%
Projets	36.430	16.772	n.r.
Achats	7.247	2.614	n.r.
Ventes	170	1.458	n.r.
Total	230.521	203.268	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-2.120	-1.481	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	961	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	228.401	202.748	n.r.

³⁴ 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)		FY 2020	FY 2019
Résultat financier (IFRS)		-69.723	-70.099
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		31.049	29.883
Intérêts intercalaires activés		-6.105	-3.471
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		2.355	2.300
Autres charges financières et revenus		-246	-246
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-208	-146
Charges financières (proportionnel)	A	-42.877	-41.778
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		1.992.393	1.835.658
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		22.048	21.189
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B	2.014.441	1.856.847
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B	2,1%	2,2%

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

en euros (x 1.000)		FY 2020	FY 2019
Résultat financier		-69.723	-70.099
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		31.049	29.883
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		-38.674	-40.216

MARGE OPÉRATIONNELLE

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

en euros (x 1.000)		FY 2020	FY 2019
Résultat immobilier (IFRS)		242.703	216.566
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)		220.064	198.287
Marge opérationnelle		90,7%	91,6%

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 (x1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1.317.425	1.172.364
Dettes financières à taux fixe		602.098	417.752
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	1.919.523	1.590.116
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2.119.454	1.854.828
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		23.688	17.346
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2.143.142	1.872.174
Hedge ratio	A/B	89,6%	84,9%

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 (x1.000)		31.12.2020 (IFRS)	31.12.2020 (proportionnel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportionnel)
Passifs non courants et courants		2.386.612	2.425.925	2.072.929	2.100.285
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants - A. Provisions		170	170	357	357
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		129.901	129.901	81.819	81.819
- I. Passifs non courants - F. Impôts différés - Obligations		18.187	22.460	13.357	15.908
- II. Passifs courants - A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Autres passifs financiers courants - Autres - Instruments de couvertures		3	3	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		20.652	22.169	18.413	18.418
Total endettement	A	2.217.700	2.251.222	1.958.984	1.983.784
Total de l'actif du bilan		4.790.405	4.829.718	4.222.790	4.250.146
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		0	0	0	0
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	4.790.405	4.829.718	4.222.790	4.250.146
Taux d'endettement	A/B	46,3%	46,6%	46,4%	46,7%

LOAN-TO-VALUE

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

en euros (x 1.000)

	31.12.2020	31.12.2019
	(IFRS)	(IFRS)
Dettes courantes et non-courantes	2.119.454	1.854.828
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-11.240	-3.604
Dettes nette financière	A 2.108.214	1.851.223
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	4.534.584	3.963.820
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	122.353	121.010
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises	31.275	24.450
Portefeuille total	B 4.688.212	4.109.280
Loan-to-value	A/B 45,0%	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)		31.12.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2.119.454	1.854.828
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-11.240	-3.604
Net debt (IFRS)	A	2.108.214	1.851.223
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	212.793	191.761
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		7.270	6.526
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		1.257	610
EBITDA (IFRS)	C	221.321	198.897
Net debt / EBITDA	A/C	9,5x	9,3x

en euros (x 1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2.143.142	1.872.174
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-14.359	-4.433
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2.128.782	1.867.741
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-115.864	-119.917
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1.511	-1.065
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2.011.407	1.746.759
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	C	212.793	191.761
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		7.270	6.526
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		1.747	1.026
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)	D	221.811	199.313
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		21.075	18.193
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	242.886	217.506
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,3x	8,0x

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.