



WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Mercredi 21 octobre 2020



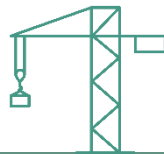
Déclaration intermédiaire du 30 septembre 2020

- Le résultat EPRA par action pour les neuf premiers mois de 2020 s'élève à 0,76 euro, une hausse de 8 %.
- Pour 2020, WDP prévoit un résultat EPRA par action de 1,00 euro (par rapport aux prévisions du deuxième trimestre 2020 : « dans le haut de la fourchette entre 0,95 et 1,00 euro »). En outre, WDP confirme le dividende brut prévu de 0,80 euro (soit une augmentation de 8 %).
- Au cours du troisième trimestre 2020, une enveloppe d'environ 100 millions d'euros de nouveaux investissements a pu être engagée, ce qui porte le volume total à 300 millions euros pour cet année.
- Volume d'investissements cumulatif total dans le cadre du plan de croissance 2019-23 à 850 millions d'euros. WDP s'attend à une demande soutenue pour les espaces logistiques modernes, tant aujourd'hui qu'après la crise en réalisant son business plan 2019-23.
- Avec un bilan solide, une forte position de liquidités, ainsi qu'un portefeuille immobilier crucial pour la chaîne d'approvisionnement, WDP estime être bien placée pour surmonter la crise provoquée par la pandémie de Covid-19.
- Ces projections sont basées sur les connaissances et l'évaluation actuelles de la crise, sous réserve d'un impact négatif lourd à cause des vagues suivantes de la pandémie de Covid-19 et/ou des quarantaines.

1. Résumé

- Le résultat EPRA pour les neuf premiers mois de 2020 s'élève à 131,2 millions d'euros, soit une augmentation de 15 % par rapport à 2019 (114,0 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour les neuf premiers mois de 2020 s'élève à 0,76 euro, soit une hausse de 7,9 % par rapport aux 0,70 euro en 2019.
- Le taux d'occupation s'établit à 98,4 % au 30 septembre 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 30 septembre 2020, le ratio loan-to-value atteint 45,6 % et le taux d'endettement (proportionnel) 47,2 % par rapport à respectivement 45,0 % et 46,7 % au 31 décembre 2019. WDP dispose d'une importante réserve de liquidités de plus de 575 millions d'euros en lignes de crédit non utilisées.
- Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, un volume d'investissement d'environ 100 millions d'euros a pu être identifié au cours du troisième trimestre 2020 (300 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2020), portant ainsi le total dans le cadre du plan de croissance 2019-23 à 850 millions d'euros, ce qui correspond à la moitié de la croissance des investissements envisagée.
- WDP observe sur le marché une confirmation, voire une accélération, de plusieurs tendances structurelles (comme le commerce électronique, la stratégie omnicanale, les développements technologiques et la durabilité) qui soutiennent la demande en faveur d'infrastructures logistiques modernes. Cette tendance, combinée aux perspectives de développement bien remplies et à la dynamique continue au sein de la réserve de base, WDP se sent confortée par rapport à son business plan 2019-23, dont l'exécution se déroule comme prévu au vu du rythme actuel d'identification des nouveaux investissements. Ce rythme est nécessaire, compte tenu des projets préloqués et de l'accroissement de la complexité et de la durée de certains projets.
- WDP estime être bien positionnée en termes de solidité du bilan, de liquidités, de portefeuille, de clientèle et de diversification pour faire face à la crise résultant de la pandémie de Covid-19 et à l'environnement macro-économique et financier volatil qui en découle.
- Pour 2020, WDP prévoit un résultat EPRA de 1,00 euro par action (par rapport aux prévisions du deuxième trimestre 2020 : « dans le haut de la fourchette entre 0,95 et 1,00 euro »). Sur la base de ces projections – l'impact Covid-19 estimé inclus –, un dividende de 0,80 euro brut par action est, comme prévu initialement, proposé pour 2020 (payable en 2021), soit une augmentation de 8 % par rapport à 2019.
- 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, 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 du troisième trimestre 2020



PROJETS

TAUX
D'OCCUPATION

98,4 %



13 %
DES CONTRATS DE
BAIL ARRIVANT À
ÉCHÉANCE EN 2020

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

FINALISÉS

EN EXÉCUTION

POTENTIEL

SURFACE

414 000 m²

599 000 m²

> 1 000 000 m²

INVESTISSEMENT

278 millions d'euros

467 millions d'euros

RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL

6,9 %

6,8 %

6,1 % au Benelux
8,1 % en Roumanie

5,9 % au Benelux
8,4 % en Roumanie

DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL

9,3 ans

9,5 ans

ACQUISITIONS

45 millions d'euros



2.1 Acquisitions et désinvestissements

2.1.1 Acquisitions

Dans le courant de l'année 2020, un certain nombre d'acquisitions ont pu être réalisées avec un volume d'investissement total d'environ 45 millions d'euros. Tous ces acquisitions ont été effectuées à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 5,5 %.

2.1.2 Acquisitions réalisées au cours du troisième trimestre 2020¹

Belgique

Genk



WDP acquiert un terrain d'environ 130 000 m² à Genk pour un développement futur en fonction de la prélocation. Le budget d'investissement pour cet acquisition s'élève à 9 millions d'euros.

Pays-Bas

Rotterdam-Sud

WDP acquiert une parcelle de 47 500 m² pour un développement futur sur un terrain industriel dans la région de Rotterdam-Sud, ce qui représente un investissement d'environ 15 millions d'euros.

Allemagne

Bottrop

WVI, la joint venture entre WDP et VIB², a acquis un bien multilocatif existant à Bottrop (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne) d'environ 13 000 m², lequel est entièrement loué pendant dix ans. L'immeuble, qui peut être mis à la disposition de tiers, est situé au centre de la région de la Ruhr, entre Duisbourg et Gelsenkirchen, dans une zone commerciale bien établie et très bien desservie par l'autoroute.

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

² Les deux sociétés détiennent chacune 50 % de cette joint venture.

2.1.3 Aperçu de tous les acquisitions effectuées au cours de l'année 2020

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23			
BE Genk	land reserve	130.000	9
BE		130.000	9
2019-23			
NL Drachten, Dopplerlaan 1	Sligro	27.500	17
NL Rotterdam-Zuid	land reserve	47.500	15
NL		75.000	32
2019-23			
DE Bottrop	Various	13.000	5
DE		13.000	5
Total		218.000	45

2.1.4 Ventes

Leuven, Vaart 25-26

En réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.³ Aujourd'hui, 78% 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.

³ Voir 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 des neuf premiers mois de 2020 les projets préloués suivants, pour une superficie totale de 414 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,9 % (rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et de 8,1 % en Roumanie), pour un investissement de près de 278 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 9,3 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			41.000	20
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 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 Rozenburg, Incheonweg	Various	2Q20	10.000	4
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	55.000	33
NL			190.500	148
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
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			157.600	97
Total			414.100	278



2.3 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 467 millions d'euros⁴ et d'une superficie totale de près de 599 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,8 % (rendement locatif brut initial d'environ 5,9 % en Europe occidentale et de 8,4 % en Roumanie). Ce pipeline de développement est prélué à 96 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 9,5 ans.

2.3.1 Projets identifiés au cours du troisième trimestre 2020⁵

Belgique

Asse - Mollem, Zone 5 n° 191, 192, 320, 321

Dernière phase du redéveloppement et de l'extension du centre de distribution destiné au distributeur de presse AMP, ce qui représente une superficie supplémentaire d'environ 3 200 m². Après réception (prévue au troisième trimestre 2021), AMP loue un peu plus de 20 000 m² d'entrepôts nouvellement construits sur la base d'un contrat de bail de huit ans. Le budget d'investissement pour cette deuxième phase s'élève à environ 2 millions d'euros.

Pays-Bas

Breda

Extension de l'entrepôt nouvellement construit pour Lidl d'une superficie de 31 000 m² supplémentaires avec livraison prévue dans le courant du deuxième trimestre 2023. Lidl louera cette extension sur la base d'un contrat à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 22 millions d'euros. Pour plus d'informations sur ce site à Breda, veuillez vous référer à *1.3.3 WDP pose un puzzle logistique à Breda*.

Breda

Toujours à cet endroit, on commencera par démolir les bâtiments existants (anciennement loués par Euro Pool System) et les réaménager en un entrepôt d'environ 13 000 m² pour une société AGF. Le budget d'investissement pour cette nouvelle construction s'élève à environ 10 millions d'euros. La réception est prévue à la fin de 2021. Pour plus d'informations sur ce site à Breda, veuillez vous référer à *1.3.3 WDP pose un puzzle logistique à Breda*.

Heerlen, Argonstraat 10-12

WDP a commencé la construction d'une nouvelle phase du centre de distribution pour l'expansion du pharmahub existant de CEVA Logistics. Cette expansion couvre une surface d'environ 26 000 m², ce qui porte la surface totale louée à 52 000 m², dont la réception est prévue au cours

⁴ Dont un montant de 282 millions d'euros à investir.

⁵ 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).

du quatrième trimestre 2021. Le budget d'investissement pour cette phase s'élève à environ 15 millions d'euros.

Roumanie

Roman

Le site actuel de WDP pour le détaillant alimentaire Profi sera adapté et agrandi d'un centre de distribution d'environ 12 000 m², ce qui portera la surface totale de Profi à plus de 50 000 m². La réception de cette nouvelle section est prévue au cours du quatrième trimestre 2021. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 14 millions d'euros. Profi loue cette section sur la base d'un contrat de bail à long terme de quinze ans.

Bucarest - Stefanestii de Jos

Le spécialiste de l'habillement LPP veut développer ses activités de commerce électronique et a besoin de plus d'espace d'entreposage à cet endroit. WDP va donc agrandir son centre de distribution actuel d'environ 22 000 m², ce qui représente un budget d'investissement d'environ 9 millions d'euros. La réception de cette extension est prévue dans le courant du troisième trimestre 2021. LPP signe pour ce faire un contrat de bail à long terme de neuf ans.

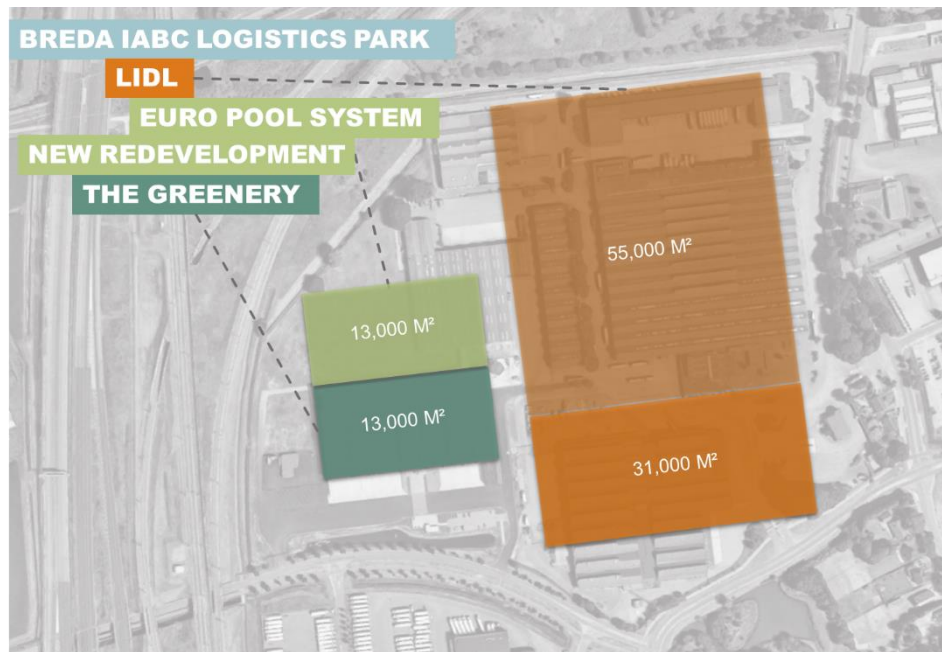
2.3.2 Aperçu de tous les projets en exécution⁶

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	1Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	4Q21	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	2.000	1
BE			110.390	119
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, Prismalaan 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 Den Haag, WestMietweg	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 Heerlen, Argonstraat 14-16	CEVA Logistics	4Q20	26.000	14
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	26.000	30
NL			212.400	183
2016-20				
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	4Q20	45.000	24
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q21	22.000	9
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	1Q21	11.000	7
RO Roman	Profi	4Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	4Q21	57.000	38
RO			236.000	142
Total			598.790	467

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



2.3.3 WDP pose un puzzle logistique à Breda



Le (re)développement le long de l'IABC à Breda va entrer dans sa prochaine phase. Le site, anciennement propriété de The Greenery et acheté par WDP en 2015, a été converti ces dernières années en un parc logistique moderne d'environ 75 000 m² qui sont loués à plusieurs clients.

Immédiatement après l'achat de ce site, les activités de fruits à baies de **The Greenery** exercées à cet endroit ont déménagé dans un nouveau centre de distribution de 13 000 m² et fusionné avec l'entrepôt de barils et l'installation de lavage existants de **Euro Pool System** - où les caisses de nourriture étaient nettoyées pour The Greenery. Cette zone entre maintenant dans la phase suivante : comme prévu, Euro Pool System quittera ce site, après quoi les bâtiments seront démolis et de l'espace sera libéré pour la réalisation d'un espace de distribution supplémentaire pour les activités AGF, à l'image des locaux existants de The Greenery. Cette extension pourra être mise en service à la fin de l'année 2021.⁷

Quelques sociétés AGF qui utilisaient un certain nombre de vieux bâtiments ont été relocalisées sur un terrain adjacent supplémentaire avec bâtiments (ex-Van de Watering), après quoi WDP a pu commencer à démolir les vieux bâtiments pour créer un nouvel entrepôt d'environ 55 000 m² pour **Lidl**.



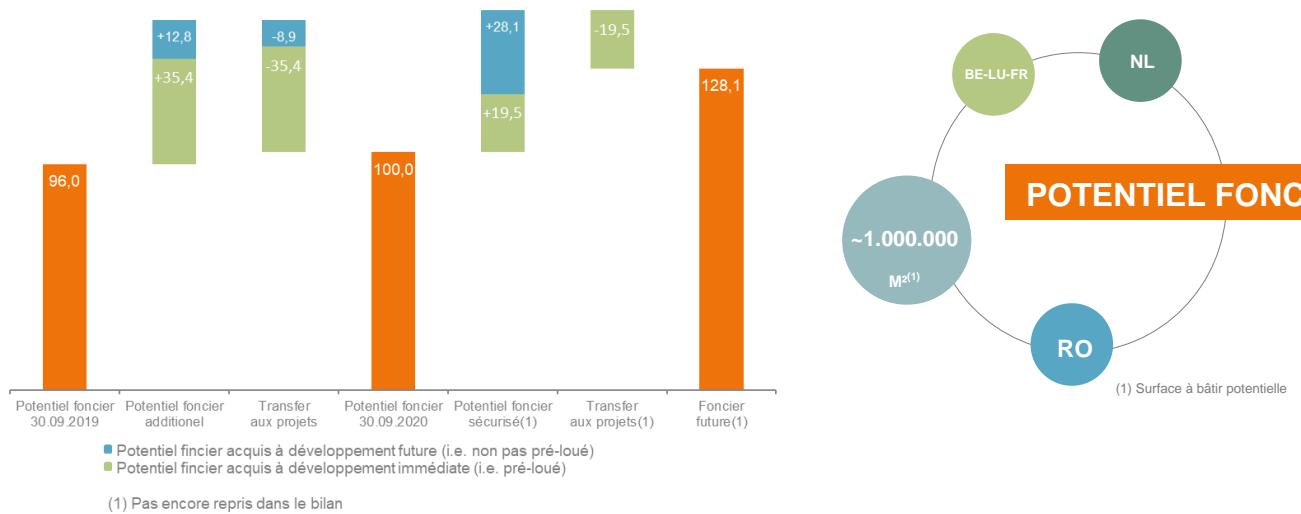
En 2019, le détaillant a en effet choisi de regrouper à cet endroit de Breda ses activités alimentaires, qui étaient auparavant réparties sur plusieurs sites plus petits. Entre-temps, les sociétés AGF ont pu loger leurs activités ailleurs et ces bâtiments ont également été réaménagés pour agrandir les locaux de Lidl.

⁷ Voir 1.3.1 Projets identifiés au cours du troisième trimestre 2020.

Aujourd'hui, WDP acquiert le terrain restant à l'entrée de l'ancien site Greenery de l'IABC, afin d'agrandir encore la propriété de Lidl d'environ 31 000 m² d'espace de distribution supplémentaire⁸. WDP prévoit cette réalisation au cours du troisième trimestre 2023.

2.4 Autres potentiels

Potentiel foncier complété en permanence



2.5 Ambition d'un portefeuille PV total de 100 MWp à moyen-long 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. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

2.5.1 Réalisation des projets de panneaux solaires

Pays-Bas

La deuxième phase du projet de panneaux solaires aux Pays-Bas est en cours d'exécution. Il représente une capacité supplémentaire totale de 25 MWp, dont 15 MWp ont déjà été installés. 10 MWp supplémentaires doivent encore être installés.

Flandre

Après l'installation antérieure en Flandre de panneaux solaires d'une capacité totale d'environ 20 MWp durant la période 2008-12, WDP a lancé un nouveau projet de panneaux solaires qui

⁸ Voir 1.3.1 Projets identifiés au cours du troisième trimestre 2020.

seront installés sur les toits de ses entrepôts flamands. Une capacité supplémentaire de 5 MWp a été installée dans le courant de 2019 dans le cadre d'une première phase. 5 MWp supplémentaires doivent encore être installés.

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

2.6.1 Historique

Depuis le 1^{er} novembre 2010, via sa filiale WDP Nederland N.V. (WDP NL), WDP bénéficie du statut de fiscale Beleggingsinstelling (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 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 sociétés⁹.

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 – tout en n'étant 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 devrait aussi pouvoir 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 hollandais 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.

2.6.2 Évolutions récentes

Début 2020, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué que, pour l'instant, elle ne se souhaite 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, dans le cadre desquelles un arrêt de la Cour de justice européenne et par la suite du Hoge Raad néerlandais est attendu dans le courant de 2020.

⁹ Le faible impôt des sociétés concerne les dépenses rejetées.

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 précédemment¹⁰, l'administration fiscale néerlandaise a également indiqué début 2020 qu'elle supprimera, dès le 1er 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 ».

2.6.3 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.

2.6.4 Impact financier

¹⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 21 février 2020.

WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent de FIB et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA par action attendu (1,00 euro pour 2020).

2.7 Gestion des ressources financières

- Nouveau financement

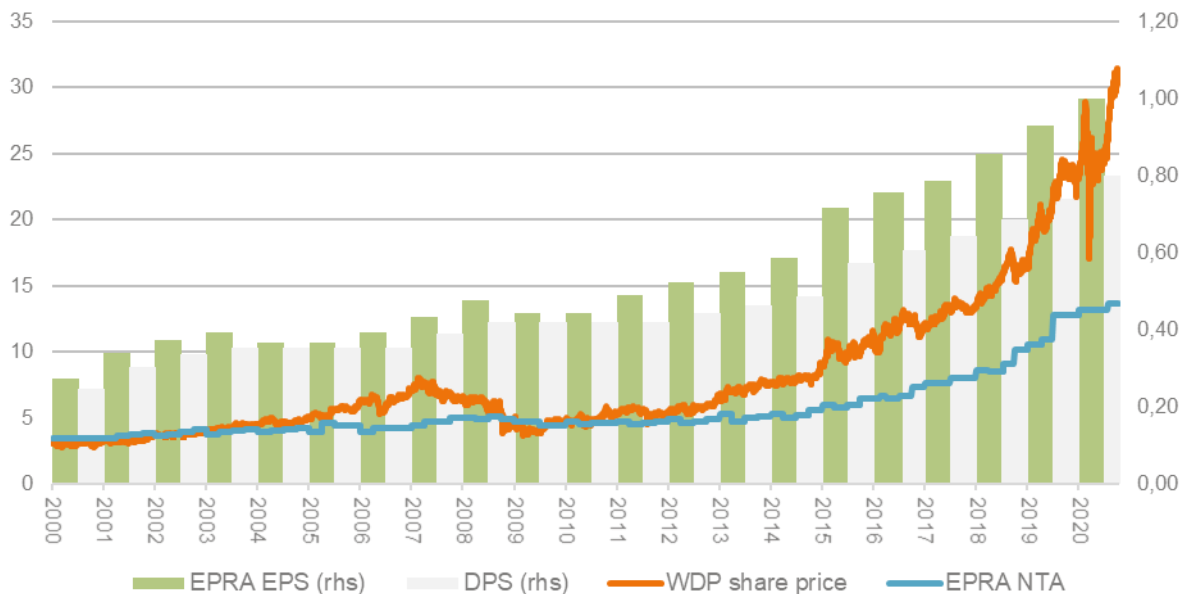
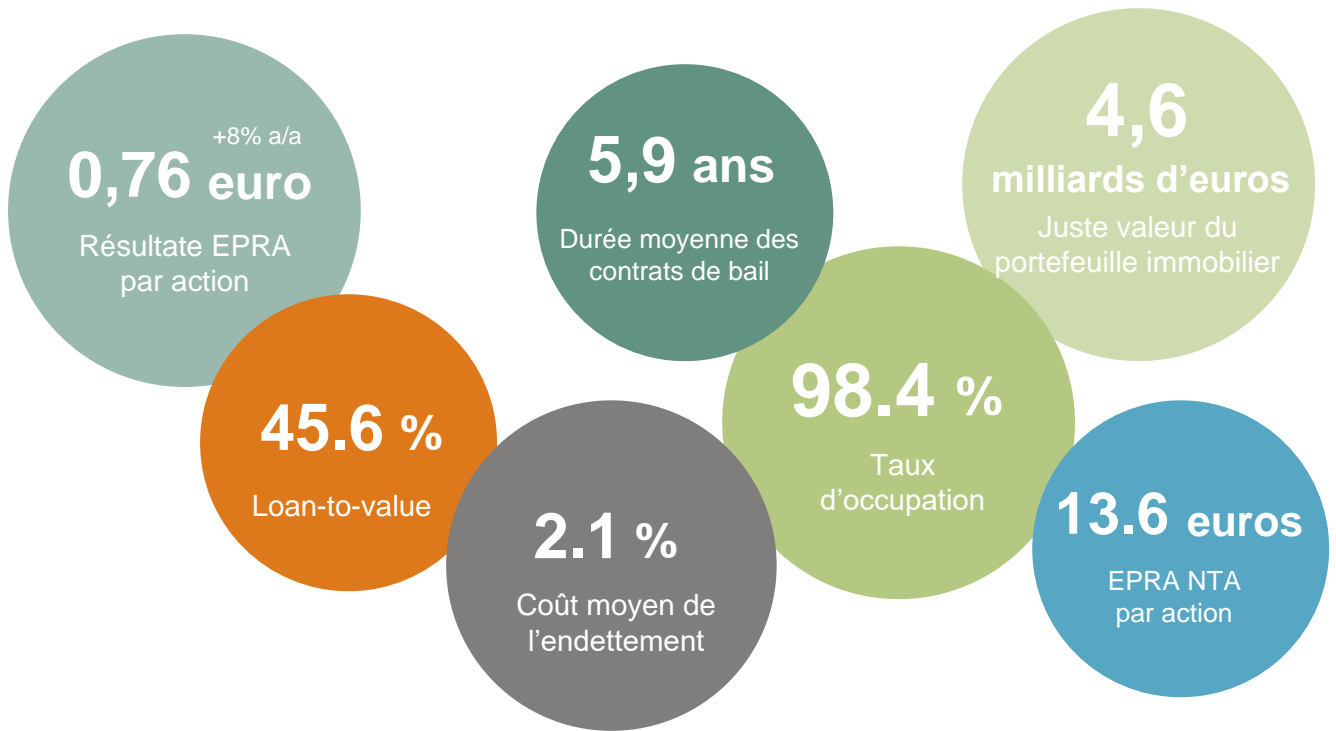
Au cours du troisième trimestre 2020, WDP a pu assurer un financement bancaire additionnel d'environ 50 millions d'euros.

- Prolongation de couvertures

Pendant le troisième trimestre 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.

3. Résultats financiers

3.1 Résumé



3.2 Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2020	31.12.2019
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	4.558,9	4.175,8
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,1	6,3
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,5	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 %)	98,4	98,1
Like-for-like croissance des revenus de location (en %) ⁴	2,4	1,4
Marge opérationnelle ⁴ (en %) ⁵	91,2	91,6
Financier	30.09.2020	31.12.2019
Loan-to-value (en %) ⁶	45,6	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	47,2	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x) ⁶	8,1	8,0
Interest Coverage Ratio ⁵ (en x)	5,0	4,5
Coût moyen des dettes (en %) ⁶	2,1	2,2
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,5	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,2	5,1
Hedge ratio (en %) ⁶	88,5	84,9
Terme moyen restant des couvertures ⁶ (en ans)	7,0	7,1
Résultat (en millions d'euros)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat immobilier	180,5	161,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	164,6	148,3
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ⁷	-28,4	-30,2
Résultat EPRA ⁷	131,2	114,0
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ⁷	110,4	192,0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-38,9	-68,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) -	-4,6	-4,8
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	198,1	232,6
Données par action (en euros)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat EPRA ⁷	0,76	0,70
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ⁷	0,64	1,18
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,22	-0,42
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,03	-0,03
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,14	1,43
IFRS NAV ⁷	12,7	10,7
EPRANTA ⁷	13,6	11,5
EPRANRV ⁷	14,6	12,4
EPRANDV ⁷	12,7	10,6

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

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

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

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

4. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2020 et les trois premiers trimestres de 2019.

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

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

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

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

30.09.2020 31.12.2019

	30.09.2020	31.12.2019
Résultat EPRA (en euros par action) ¹	0,76	0,70
EPRANTA (en euros par action)	13,6	12,8
EPRANRV (en euros par action)	14,6	13,7
EPRANDV (en euros par action)	12,7	12,2
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,5	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,5	5,6
Taux de vacance EPRA (en %)	1,7	2,1
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,1	9,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	9,7	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*.

1. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2020 et les trois premiers trimestres de 2019.

3.3 Commentaire sur le compte de résultat au 30 septembre 2020 (schéma analytique)

3.3.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 180,5 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2020, soit une augmentation de 11,5 % par rapport à l'an dernier (161,8 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2019-20, principalement due aux nouveaux projets prélués sur les marchés en croissance des Pays-Bas et de Roumanie. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 2,4 %, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail et à une progression du taux d'occupation. Le résultat immobilier comprend également 14,6 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 13,1 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 des neuf premiers mois de 2020.

REVENUS LOCATIFS PAR PAYS

(en euros x1.000)		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹
I.	Revenus locatifs	54.403	82.141	5.242	26.972	168.758	1.377
III.	Charges relatives à la location ²	234	54	-305	-7	-25	-12
Résultat locatif, moins les charges liées à la location		54.637	82.195	4.937	26.965	168.733	1.366

1. La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %).

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

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 164,6 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2020, soit une augmentation de 11,0 % par rapport à la même période l'an dernier (148,3 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 15,9 millions au cours des neuf premiers mois de 2020, soit une augmentation de 2,4 millions d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2019. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est conforme à la croissance du portefeuille. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 91,2 % durant les neuf premiers mois de 2020, comparable à la moyenne des années antérieures.

3.3.3 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 -28,4 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2020, une diminution par rapport à l'année dernière (-30,2 millions d'euros) malgré un montant plus élevé de dettes financières en cours, en raison de 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 donne une économie annuelle de 4 millions d'euros à partir de 2020. Ce

résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession de -1,8 million 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 2 050,1 millions d'euros au 30 septembre 2020, contre 1 928,8 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,1 % au cours des neuf premiers mois de 2020, contre 2,2 % en 2019.

3.3.4 Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat

Le résultat de 0,8 million d'euros au cours des neuf premiers mois de 2020 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités de base de la joint venture luxembourgeoise.

3.3.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au cours des neuf premiers mois de 2020 s'élève à 131,2 millions d'euros. Il représente une augmentation de 15,1 % par rapport au résultat de 114,0 millions d'euros en 2019. Le résultat EPRA par action en année courante est en progression de 7,9 %, à 0,76 euro, avec une augmentation de 6,7 % 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. Par ailleurs, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

3.3.6 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 les neuf premiers mois de 2020 atteint 110,4 millions d'euros, soit +0,64 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +192,0 millions d'euros, soit +1,18 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+46,4 millions d'euros), Pays-Bas (+57,1 millions d'euros), France (+1,4 million d'euros), Roumanie (+1,8 million d'euros) et Luxembourg (+3,7 millions d'euros).

La revalorisation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 115,3 millions d'euros. Cette réévaluation est principalement due aux plus-values latentes sur les projets (livrés et en exécution).

3.3.7 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 Groupe¹¹ atteignent -38,9 millions d'euros, soit -0,22 euro par action au cours des neuf premiers mois de 2020 (par rapport à -68,5 millions d'euros, soit -0,42 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 30 septembre 2020, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2020.

¹¹ 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.

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.

3.3.8 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 4,6 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.

3.3.9 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, de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) – part du Groupe au cours des neuf premiers mois de 2020 de 198,1 millions d'euros (par rapport à 232,6 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 198,1 millions d'euros et le résultat EPRA de 131,2 millions d'euros est principalement due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts et à l'évolution positive de la valeur du portefeuille.

3.4 Commentaire sur le bilan au 30 septembre 2020

3.4.1 Portefeuille immobilier¹²

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹³) du portefeuille immobilier de WDP représente, conformément à la norme IAS 40, 4 440,7 millions d'euros au 30 septembre 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

¹² Dans le cadre IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures (principalement WDP Grand-Duché de Luxembourg, dont WDP détient 55 %) 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 qui reste indiquée (55 %).

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

valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires¹⁴, la valeur totale du portefeuille passe à 4 558,9 millions d'euros contre 4 175,8 millions d'euros fin 2019.

La valeur de 4 558,9 millions d'euros inclut 4 119,3 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio).¹⁵ Les projets en exécution représentent une valeur de 221,4 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 100,0 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2020 à une juste valeur de 118,2 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,1 %.¹⁶ 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	Total
Nombre de sites louables	78	100	7	3	53	241
Superficie louable brute (en m ²)	1.810.644	2.297.544	191.636	50.119	1.005.406	5.355.349
Terrains (en m ²)	3.592.255	4.202.010	436.681	83.357	4.524.990	12.839.293
Juste valeur (en millions d'euros)	1.411,4	2.140,5	127,1	50,6	711,0	4.440,7
% de la juste valeur totale	32%	48%	3%	1%	16%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	3,3%	2,5%	1,0%	12,3%	0,9%	2,6%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	2,4%	1,1%	7,5%	0,1%	1,0%	1,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,1	6,3	3,7	9,9	6,7	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,9%	5,8%	6,0%	6,0%	7,8%	6,1%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,5%	0,0%	-0,1%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	5,4%	5,1%	5,2%	5,2%	7,5%	5,5%

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).

3.4.2 NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 13,6 euros au 30 septembre 2020. Cela correspond à une hausse de 0,8 euro par rapport à une ERPA NTA par action de 12,8 euros au 31 décembre 2019, sous l'effet

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

¹⁵ Incluant un droit d'utilisation de 49 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

¹⁶ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des 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).

du bénéfice généré, du dividende versé et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action¹⁷ s'élève à 12,7 euros au 30 septembre 2020 contre 12,2 euros à la date du 31 décembre 2019.

3.5 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé à 2 050,1 millions d'euros au 30 septembre 2020 contre 1 854,8 millions d'euros fin décembre 2019, principalement en lien avec l'exécution du programme de développement de projets prélués. Les dettes financières à court terme de 389,1 millions d'euros comprennent principalement le programme de papier commercial (200,0 millions d'euros), des avances à terme fixe (4,1 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (185,0 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 4 222,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 4 594,6 millions d'euros fin septembre 2020. Au 30 septembre 2020, le taux d'endettement (proportionnel) est resté stable à 47,2 %, contre 46,7 % au 31 décembre 2019. Le ratio loan-to-value, qui s'obtient en divisant les dettes financières nettes par la valeur du portefeuille (sur la base des comptes IFRS, y compris les panneaux solaires ainsi que les créances et les participations dans des joint ventures), atteint 45,6 % au 30 septembre 2020.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 septembre 2020 est de 4,5 ans¹⁸. 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 30 septembre 2020, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à plus de 575 millions d'euros¹⁹.

Le coût moyen des dettes s'est établi à 2,1 % sur les neuf premiers mois de 2020. Le ratio de couverture des intérêts²⁰ est égal à 5,0x 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 88,5 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,0 ans.

¹⁷ L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

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

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

²⁰ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

4. Commentaires concernant le Covid-19 et prévisions 2020

Suite aux déclarations précédemment communiquées dans le [Rapport financier semestriel 2020](#) de WDP sur l'impact du Covid-19, WDP souhaite informer davantage ses parties prenantes comme suit :

- **Perspectives 2020** : pour 2020, WDP prévoit un résultat EPRA par action de 1,00 euro (par rapport aux prévisions du deuxième trimestre 2020 : « dans le haut de la fourchette entre 0,95 et 1,00 euro ») sur la base des résultats réalisés au cours des neuf premiers mois de 2020 et des prévisions pour le quatrième trimestre 2020. Sur la base de ces projections – l'impact Covid-19 estimé inclus –, WDP entend toujours proposer un dividende brut de 0,80 euro pour 2020, payable en 2021, comme prévu initialement, soit une augmentation de 8 %. WDP considère un taux d'occupation d'au moins 98 % en moyenne pour 2020 et un taux d'endettement inférieur à 50 % (sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille).
- **Financier** : WDP a un bilan solide avec des chiffres sains tels qu'un taux d'endettement de 47,2 % (contre un engagement de 65 % maximum) et un Interest Coverage Ratio de 5,0x (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 575 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, ce qui lui permet de couvrir aisément les projets en exécution (environ 600 000 m², pré-loués à 96 %, dont 282 millions d'euros devaient encore être investis au 30 septembre 2020) et les échéances des dettes jusqu'à la fin 2021 (environ 207 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 supply chain et à l'approvisionnement en ces temps de crise.
- **Comportement de paiement des clients** : le recouvrement des loyers suit un schéma régulier et consistant – actuellement, WDP a reçu 98 % des loyers du troisième trimestre 2020 et 85 % des factures de loyer en échues d'octobre 2020 (pour les locations mensuelles) et du quatrième trimestre 2020 (pour les locations trimestrielles).²¹ En outre, un montant limité de 2,4 millions d'euros (4 %) est encore dû sur les loyers liés au deuxième trimestre 2020, WDP ayant reporté le délai de paiement à la fin de l'année pour un certain nombre de clients qui avaient indiqué pendant le confinement qu'ils étaient confrontés à des problèmes de liquidités.
- **Perspective à long terme** : à plus long terme, WDP estime que les tendances structurelles sont intactes – telles que les changements de comportement des consommateurs (par exemple le commerce électronique), les développements technologiques, la stratégie omnicanale et la demande de durabilité conduisant à une adaptation des réseaux de consommation et de distribution et donc à une demande d'espace logistique. WDP observe par ailleurs des signes selon lesquels ces

²¹ À titre de référence, le pourcentage de 85 % par rapport au mois d'octobre/Q4 se comporte par analogie au pourcentage de 90 % par rapport au mois de juillet/Q3 (annoncé lors de la publication des résultats Q2 2020) – la différence est liée à la différence entre Q3 et Q2 de 8 jours ouvrables. Le comportement de paiements des clients est donc tout à fait semblable et conforme à l'historique à long terme.

changements seront renforcés par cette crise en raison d'une part accrue du commerce électronique alimentaire, d'un retour sélectif à une production locale plus proche du consommateur et d'un renforcement des stocks stratégiques pour des produits critiques. De plus, WDP s'attend à une demande soutenue pour les espaces logistiques modernes, tant aujourd'hui qu'après la crise du Covid-19. C'est la raison pour laquelle WDP se sent confortée par rapport à son business plan 2019-23, dont l'exécution se déroule comme prévu au vu du rythme actuel d'identification des nouveaux investissements. Ce rythme est nécessaire, compte tenu des projets pré-loués et l'accroissement de la complexité et de la durée de certains projets.

- **Disclaimer** : ces projections et hypothèses sont basées sur la situation actuelle, la connaissance et l'évaluation de la crise et dépendent de la durée et de l'évolution de la pandémie de Covid-19 ainsi que de la nature et de l'efficacité des mesures gouvernementales d'accompagnement, sous réserve d'un impact négatif lourd à cause des vagues suivantes de la pandémie de Covid-19 et/ou des quarantaines.



5. Agenda financier

29 JANVIER 2021

Publication des résultats annuels 2020

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

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



6. Aperçu financier - Chiffres clés 30 septembre 2020 - Présentation analytique (résultats et bilan)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en euros x 1.000)	9M 2020	9M 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	168.733	149.856	18.878	12,6%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	611	-611	n.r.
Produits de l'énergie solaire	14.575	13.129	1.446	11,0%
Autres produits/charges opérationnels	-2.823	-1.779	-1.044	n.r.
Résultat immobilier	180.485	161.816	18.669	11,5%
Frais immobiliers	-6.134	-5.263	-871	16,5%
Frais généraux de la société	-9.785	-8.271	-1.513	18,3%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	164.567	148.282	16.284	11,0%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-28.357	-30.163	1.807	-6,0%
Impôts sur le résultat EPRA	-1.730	-1.295	-435	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-690	-575	-115	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	835	495	340	n.r.
Intérêts minoritaires	-3.450	-2.776	-673	24,3%
Résultat EPRA	131.176	113.967	17.208	15,1%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	109.918	195.377	-85.459	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	409	-222	631	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-3.140	-4.417	1.276	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	3.706	2.098	1.608	n.r.
Résultat sur le portefeuille	110.892	192.836	-81.944	n.r.
Intérêts minoritaires	-461	-864	403	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	110.431	191.972	-81.541	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-38.890	-68.520	29.630	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-38.890	-68.520	29.630	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-38.890	-68.520	29.630	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4.823	-5.203	380	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4.823	-5.203	380	n.r.
Intérêts minoritaires	233	385	-152	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-4.590	-4.818	228	n.r.
Résultat net (IFRS)	201.804	235.857	-34.053	n.r.
Intérêts minoritaires	-3.678	-3.256	-422	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	198.126	232.601	-34.475	n.r.

RATIOS CLÉS

(en euros par action)	9M 2020	9M 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,76	0,70	0,06	7,9%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	0,64	1,18	-0,54	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,22	-0,42	0,20	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,03	-0,03	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,14	1,43	-0,29	n.r.
Résultat EPRA ²	0,75	0,70	0,05	7,9%
Nombre moyen pondéré d'actions	173.495.986	162.580.236	10.915.750	6,7%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

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 x 1.000)	Q3 2020	Q3 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	57.872	51.849	6.022	11,6%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	0	0	n.r.
Produits de l'énergie solaire	5.466	5.244	223	4,2%
Autres produits/charges opérationnels	285	92	194	n.r.
Résultat immobilier	63.623	57.185	6.439	11,3%
Frais immobiliers	-1.755	-1.705	-50	2,9%
Frais généraux de la société	-3.396	-2.958	-438	14,8%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	58.472	52.521	5.950	11,3%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-9.928	-10.411	483	-4,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-841	-440	-401	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-40	-223	183	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	528	251	277	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.286	-935	-351	n.r.
Résultat EPRA	46.906	40.764	6.141	15,1%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	28.431	43.020	-14.589	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	187	-2	188	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-752	-2.112	1.359	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	-437	499	-936	n.r.
Résultat sur le portefeuille	27.428	41.405	-13.977	n.r.
Intérêts minoritaires	-38	-596	558	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	27.390	40.809	-13.419	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-8.712	-22.600	13.888	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-8.712	-22.600	13.888	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-8.712	-22.600	13.888	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.557	-1.300	-257	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.557	-1.300	-257	n.r.
Intérêts minoritaires	46	47	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1.511	-1.253	-258	n.r.
Résultat net (IFRS)	65.351	59.205	6.146	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.278	-1.485	207	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	64.073	57.720	6.352	n.r.

RATIOS CLÉS

(en euros par action)	Q3 2020	Q3 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,27	0,25	0,02	7,8%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	0,16	0,25	-0,09	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,05	-0,14	0,09	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,37	0,35	0,01	n.r.
Résultat EPRA ²	0,27	0,25	0,02	7,8%
Nombre moyen pondéré d'actions	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

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

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

BILAN CONSOLIDÉ

(en euros x 1.000)	30.09.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	939	422	517	n.r.
Immeubles de placement	4.370.475	4.002.340	368.135	9,2%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	123.423	125.244	-1.822	-1,5%
Immobilisations financières	4.934	4.743	191	4,0%
Créances commerciales et autres actifs non courants	2.888	4.162	-1.274	-30,6%
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	24.038	19.707	4.331	22,0%
Actifs non courants	4.526.697	4.156.619	370.078	8,9%
Actifs détenus en vue de la vente	15.472	5.779	9.693	n.r.
Créances commerciales	18.603	15.364	3.239	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	21.554	34.249	-12.695	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.105	3.604	1.501	n.r.
Comptes de régularisation	7.133	7.175	-42	n.r.
Actifs courants	67.868	66.171	1.696	n.r.
Total actif	4.594.565	4.222.790	371.775	8,8%
Capital	188.130	185.746	2.384	1,3%
Primes d'émission	923.843	876.849	46.994	5,4%
Réserves	912.271	647.590	264.681	40,9%
Résultat net de l'exercice	198.126	393.732	-195.606	-49,7%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	2.222.370	2.103.917	118.453	5,6%
Intérêts minoritaires	49.538	45.944	3.594	7,8%
Capitaux propres	2.271.908	2.149.861	122.047	5,7%
Dettes financières non courants	1.660.992	1.568.199	92.793	5,9%
Autres passifs financiers non courants	194.600	139.276	55.324	39,7%
Passifs non courants	1.855.592	1.707.475	148.117	8,7%
Dettes financières courantes	389.064	286.629	102.435	35,7%
Autres passifs courants	78.001	78.826	-825	-1,0%
Passifs courants	467.065	365.454	101.611	27,8%
Passifs	2.322.657	2.072.929	249.728	12,0%
Total passif	4.594.565	4.222.790	371.775	8,8%

RATIOS CLÉS

(en euros per action)	30.09.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	12,7	12,2	0,5	4,3%
EPRANTA [¶]	13,6	12,8	0,8	6,1%
Cours de l'action	31,1	23,2	7,9	34,0%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRANA NAV	128,7%	81,0%	47,7%	n.r.

(en euros x millions)	30.09.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	4.558,9	4.175,8	383,1	9,2%
Loan-to-value [¶]	45,6%	45,0%	0,5%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² [¶]	47,2%	46,7%	0,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted) [¶]	8,1x	8,0x	0,1x	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.

7. Aperçu financier - Compte de résultat et bilan 30 septembre 2020 - IFRS

COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros x 1.000)

	9M 2020	FY 2019	9M 2019
Revenus locatifs	168.758	202.748	150.463
Charges relatives à la location	-25	184	3
Résultat locatif net	168.733	202.932	150.466
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17.458	18.226	15.304
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-21.482	-21.238	-18.685
Autres revenus et dépenses liés à la location	15.775	16.646	14.732
Résultat immobilier	180.485	216.566	161.816
Frais techniques	-3.952	-4.552	-3.317
Frais commerciaux	-513	-656	-511
Frais de gestion immobilière	-1.669	-2.037	-1.435
Frais immobilières	-6.134	-7.245	-5.263
Résultat d'exploitation	174.351	209.321	156.553
Frais généraux de la société	-9.785	-11.034	-8.271
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-4.823	-6.526	-5.203
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	159.744	191.761	143.079
Résultat sur vente d'immeubles de placement	409	10	-222
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	109.918	285.353	195.377
Résultat d'exploitation	270.071	477.124	338.234
Revenus financiers	321	453	329
Charges d'intérêt nettes	-27.821	-39.411	-29.622
Autres charges financières	-857	-1.257	-870
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-38.890	-29.883	-68.520
Résultat financier	-67.247	-70.099	-98.684
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	4.541	3.117	2.593
Résultat avant impôts	207.365	410.142	242.144
Impôts	-5.560	-10.672	-6.287
Résultat net	201.804	399.470	235.857
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	3.678	5.738	3.256
Part du Groupe	198.126	393.732	232.601
Nombre moyen pondéré d'actions	173.495.986	164.047.016	162.580.236
Résultat net par action (en euros)	1,14	2,40	1,43
Résultat net dilué par action (en euros)	1,14	2,40	1,43

BILAN - L'ACTIF

(en euros x 1.000)

30.09.2020 31.12.2019 30.09.2019

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Actifs non courants	4.526.697	4.156.619	3.893.124
Immobilisations incorporelles	939	422	340
Immeubles de placement	4.370.475	4.002.340	3.739.516
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	123.423	125.244	124.132
Actifs financiers non courants	4.934	4.743	4.743
Créances commerciales et autres actifs non courants	2.888	4.162	5.608
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	24.038	19.707	18.784
Actifs courants	67.868	66.171	68.033
Actifs détenus en vue de la vente	15.472	5.779	10.158
Créances commerciales	18.603	15.364	16.200
Créances fiscales et autres actifs courants	21.554	34.249	37.173
Trésorerie et régularisation actif	5.105	3.604	769
Comptes de régularisation	7.133	7.175	3.733
Total de l'actif	4.594.565	4.222.790	3.961.157

BILAN - PASSIF

(en euros x 1.000)

30.09.2020 31.12.2019 30.09.2019

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Capitaux propres	2.271.908	2.149.861	1.788.280
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.222.370	2.103.917	1.744.877
Capital	188.130	185.746	179.210
Primes d'émission	923.843	876.849	686.874
Réserves	912.271	647.590	646.192
Résultat net de l'exercice	198.126	393.732	232.601
II. Intérêts minoritaires	49.538	45.944	43.403
Passifs	2.322.657	2.072.929	2.172.876
I. Passifs non courants	1.855.592	1.707.475	1.760.180
Provisions	170	357	357
Dettes financières non courantes	1.660.992	1.568.199	1.588.974
Autres passifs financiers non courants	173.073	122.501	161.354
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	3.446	3.061	0
Impôts différés - passifs	17.911	13.357	9.495
II. Passifs courants	467.065	365.454	412.696
Dettes financières courantes	389.064	286.629	339.810
Autres dettes financières courantes	315	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	54.743	51.944	47.159
Autres passifs courants	5.618	8.300	11.513
Comptes de régularisation	17.325	18.413	14.046
Total passif	4.594.565	4.222.790	3.961.157

8. Annexes

8.1 EPRA Performance measures

RÉSULTAT EPRA

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

en euros (x 1.000)

	9M 2020	9M 2019
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	198.126	232.601
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	-105.096	-190.174
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-109.918	-195.377
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	4.823	5.203
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-409	222
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	38.890	68.520
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	3.140	4.417
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-3.706	-2.098
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	228	479
Résultat EPRA	131.176	113.967
Nombre moyen pondéré d'actions	173.495.986	162.580.236
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,76	0,70

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 NNNAV 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)

30.09.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS NAV	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370
IFRS NAV/action (en euros)	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370
À l'exclusion de:					
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	18.939	18.939		18.939	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	131.475	131.475		131.475	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-939			
Sous-total	2.372.784	2.371.845	2.222.370	2.372.784	2.222.370
Comprenant:					
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-1.846		-1.846
(XI) Droits de mutation	184.285				
NAV	2.557.069	2.371.845	2.220.524	2.372.784	2.220.524
Nombre d'actions	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/action (en euros)	14,6	13,6	12,7	13,6	12,7

en euros (x 1 000)

31.12.2019

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
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)		9M 2020	9M 2019
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-19.408	-16.403
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-434	-307
	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	-3.055	-2.562
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0
	I-5. Frais immobilières	-6.134	-5.263
	I-6. Frais généraux de la société	-9.785	-8.271
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	775	726
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-191	-268
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	227	227
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1.623	1.235
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -16.974	-14.483
IX.	Frais directs de vacance	663	745
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -16.311	-13.738
X.	Revenus locatifs (IFRS)	168.758	149.853
	Moins coût net des concessions	-1.164	-1.226
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	1.377	1.046
	Moins coût net des concessions	-114	-84
	Revenus locatifs bruts	C 168.858	149.589
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 10,1%	9,7%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 9,7%	9,2%

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY

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

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

en euros (x 1.000)		30.09.2020	31.12.2019
Immeubles de placement - pleine propriété		4.370.475	4.002.340
Immeubles de placement - participation joint ventures		54.265	46.099
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-390.252	-318.257
Portefeuille immobilier achevé		4.034.488	3.611.775
Provision pour frais d'acquisition estimés		172.438	152.819
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	4.206.927	3.764.594
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		242.721	220.990
Coûts immobiliers		-11.298	-10.644
Loyers nets annualisés	B	231.423	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	231.423	210.346
EPRA NIY	B/A	5,5%	5,6%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,5%	5,6%

8.2 Alternative Performance Measures²²

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

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

en euros (x 1.000)	9M 2020	9M 2019
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	109.918	195.377
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	409	-222
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-3.140	-4.417
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	3.706	2.098
Résultat sur le portefeuille	110.892	192.836
Intérêts minoritaires	-461	-864
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	110.431	191.972

VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE INCHANGÉ

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

en euros (x 1.000)	9M 2020	9M 2019	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	141.018	137.665	2,4%
Projets	24.512	11.071	n.r.
Achats	4.445	1.046	n.r.
Ventes	160	1.135	n.r.
Total	170.136	150.916	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-1.377	-1.064	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	611	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	168.758	150.463	n.r.

²² À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 8.1 EPRA Performance measures.

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT

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

en euros (x 1.000)		9M 2020	FY 2019
Résultat financier (IFRS)		-67.247	-70.099
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		38.890	29.883
Intérêts intercalaires activés		-4.684	-3.471
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		1.767	2.300
Autres charges financières et revenus		-205	-246
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-149	-146
Charges financières (proportionnel)	A	-31.627	-41.778
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		1.961.606	1.835.658
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		21.415	21.189
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B	1.983.021	1.856.847
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B	2,1%	2,2%

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)		9M 2020	9M 2019
Résultat immobilier (IFRS)		180.485	161.816
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)		164.567	148.282
Marge opérationnelle		91,2%	91,6%

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)		9M 2020	9M 2019
Résultat financier		-67.247	-98.684
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		38.890	68.520
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		-28.357	-30.163

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)		30.09.2020	31.12.2019
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1.318.607	1.172.364
Dettes financières à taux fixe		517.207	417.752
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	1.835.814	1.590.116
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2.050.056	1.854.828
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes		24.206	17.346
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2.074.262	1.872.174
Hedge ratio	A/B	88,5%	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)		30.09.2020 (IFRS)	30.09.2020 (proportionnel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme		2.322.657	2.358.364	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		131.329	131.329	81.819	81.819
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations		17.911	22.163	13.357	15.908
- II. Passifs courants - A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures		146	146	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		17.325	17.549	18.413	18.418
Total endettement	A	2.155.776	2.187.007	1.958.984	1.983.784
Total actif		4.594.565	4.630.273	4.222.790	4.250.146
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en 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	4.594.565	4.630.272	4.222.790	4.250.146
Taux d'endettement	A/B	46,9%	47,2%	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 joint-ventures.

en euros (x 1.000)

	30.09.2020	31.12.2019
	(IFRS)	(IFRS)
Dettes courantes et non-courantes	2.050.056	1.854.828
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-5.105	-3.604
Dette nette financière	A 2.044.951	1.851.223
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	4.340.329	3.963.820
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	118.175	121.010
Financement et articipation des filiales associées et des joint-ventures	28.972	24.450
Portefeuille total	B 4.487.477	4.109.280
Loan-to-value	A/B 45,6%	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

en euros (x 1.000)		30.09.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2.050.056	1.854.828
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-5.105	-3.604
Net debt (IFRS)	A	2.044.951	1.851.223
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	208.617	191.761
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5.955	6.526
+ Participation de joint ventures au Résultat EPRA		950	610
EBITDA (IFRS)	C	215.522	198.897
Net debt / EBITDA	A/C	9,5x	9,3x

en euros (x 1.000)		30.09.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2.074.262	1.872.174
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-6.885	-4.433
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2.067.377	1.867.741
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-101.423	-119.917
- Financement de joint ventures x Loan-to-value		-1.123	-1.065
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	1.964.831	1.746.759
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)	C	208.617	191.761
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5.955	6.526
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) de joint ventures (TTM) ¹		1.434	1.026
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (proportionnel) (TTM)	D	216.006	199.313
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		26.918	18.193
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	242.923	217.506
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,1x	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.