



WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Information privilégiée

22 avril 2020



01.01.2020-31.03.2020

Déclaration intermédiaire

- Le résultat EPRA pour le premier trimestre 2020 s'élève à 38,1 millions d'euros, une augmentation de 14 % par rapport à T1 2019. Le résultat EPRA s'élève à 0,22 euro, une augmentation de 7 % par rapport au premier trimestre 2019.
- Au cours du premier trimestre 2020, une enveloppe d'environ 110 millions d'euros de nouveaux investissements pourrait être engagée dans le cadre du plan de croissance 2019-23.
- Avec un bilan solide à l'inclusion des ratios financiers solides et une forte position de liquidités, ainsi qu'un portefeuille immobilier crucial pour la chaîne d'approvisionnement et caractérisé par une clientèle diversifiée et qualitative, le WDP estime être bien placé pour surmonter la crise provoquée par la pandémie de Covid-19.
- WDP confirme le dividende brut prévu de 0,80 euro (payable en 2021, soit une augmentation de 8 % par rapport à l'année précédente) sur la base d'un résultat EPRA par action prévu de 0,95 à 1,00 euro (y compris l'impact estimé de la crise Covid-19, précédemment de 1,00 euro). Ces projections sont basées sur les connaissances et l'évaluation actuelles de la crise.

Télécharger [ici](#)



1. Résumé

- Le résultat EPRA¹ pour le premier trimestre 2020 s'élève à 38,1 millions d'euros, soit une augmentation de 14,0 % par rapport à 2019 (33,4 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² pour le premier trimestre 2020 s'élève à 0,22 euro contre 0,21 euro en 2019, soit une augmentation de 6,7 %.
- Le taux d'occupation³ s'établit à 98,1 % au 31 mars 2020, stable 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 6,0 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 mars 2020, le ratio loan-to-value⁴ atteint 44,5 % et le taux d'endettement (proportionnel) 46,4 % par rapport, respectivement, à 45,0 % et 46,7 % au 31 décembre 2019. WDP dispose d'une importante réserve de liquidités de plus de 550 millions d'euros en lignes de crédit non utilisées.
- Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, un volume d'investissement d'environ 110 millions d'euros pourrait être identifié au cours du premier trimestre 2020, ce qui porterait le total dans le cadre du plan de croissance à 650 millions d'euros.
- Au moment de cette crise Covid-19 sans précédent, la priorité de WDP est la santé et la sécurité de ses employés et de tous ses partenaires. #TeamWDP est pleinement opérationnel grâce à un environnement numérique et des outils de communication modernes et est disponible pour aider ses clients et naviguer à travers cette crise avec toutes les parties prenantes. WDP estime qu'il est bien positionné en termes de solidité du bilan, de liquidités, de portefeuille, de clientèle et de diversification pour faire face à cette crise et à l'environnement macro-économique et financier volatil qui en découle.
- Pour 2020, WDP prévoit un résultat EPRA de 0,95 à 1,00 euro par action (contre 1,00 euro auparavant), poussé par des retards attendus dans la livraison des projets en cours ainsi que d'une augmentation prévue de la provision pour créances douteuses. Sur la base de ces projections, un dividende pour 2020 (payable en 2021) de 0,80 euro brut par action est proposé – comme prévu initialement, soit une augmentation de 8 % par rapport à 2019. Ces projections sont

Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority), les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP sont désormais mentionnées en note de bas de page lors de leur première utilisation dans ce communiqué de presse. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (▼) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM. Les chapitres 9 et 10 de ce communiqué de presse présentent en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

¹ ▼ Résultat EPRA : il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés qui indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

² ▼ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en compte.

⁴ ▼ On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS 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 ou de la participation dans les entreprises associées et joint-ventures.

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.

2. Activités opérationnelles et financières en 2020

2.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 mars 2020, le portefeuille immobilier affichait un taux d'occupation de 98,1 %, contre 98,1 % fin 2019. Sur les 13 % de contrats de bail devant expirer en 2020, 68 % ont déjà été renouvelés aujourd'hui (dont 90 % par des clients existants). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients. Le développement de la logistique est crucial pour de nombreuses entreprises – WDP constate que les clients n'essaient pas d'échapper à leurs engagements (par rapport à la période de crise en 2009) et remarque que les clients et toutes les entreprises en général cherchent la meilleure façon de traverser cette crise sans précédent. De nouveaux investissements dans la chaîne d'approvisionnement continueront à être nécessaires après la crise.

2.2 Acquisitions et désinvestissements

2.2.1 Acquisitions

WDP n'a fait aucune acquisition au cours du premier trimestre 2020.

2.2.2 Ventes

Louvain, Vaart 25-26

En réponse à la demande de logements supplémentaires dans cette partie de la ville, le bâtiment Hungaria existant sera transformé en une tour résidentielle grâce à un accord de coopération avec le promoteur du projet L.I.F.E. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.⁵ Aujourd'hui, 76 % des espaces sont vendus. La livraison par phases d'I love Hungaria a démarré à l'automne 2019.

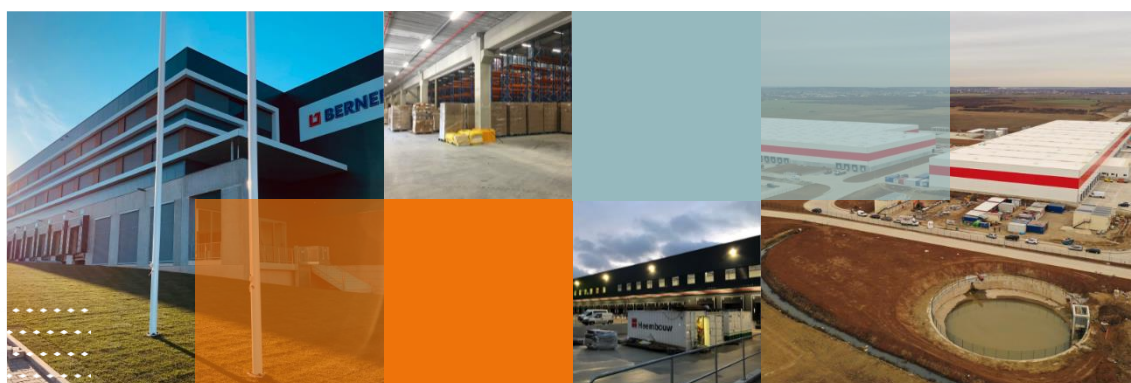
Par ailleurs, au cours du 2020, le site de **Drunen** a été cédé. Pour l'heure, un montant de 3,9 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cette somme porte sur la partie restante du site d'**Anderlecht** et un petit site à **Puurs** en Belgique.

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

2.3 Projets finalisés au cours du premier trimestre 2020

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours de 2020 les projets pré-loués suivants, pour une superficie totale de 182 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 6,9 %, pour un investissement de près de 129 millions d’euros. La durée moyenne des contrats de bail s’élève à 9,6 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23				
BE Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	1Q20	32.000	16
BE			32.000	16
2019-23				
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			69.000	64
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	1Q20	4.000	4
RO			81.000	49
Total			182.000	129



PROJETS FINALISÉS

2.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 466 millions d'euros⁶ et d'une superficie totale de près de 637 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,9 % (un rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et de 8,4 % en Roumanie). Ce pipeline de développement est pré-loué à 97 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 9,8 ans.

2.4.1 Projets identifiés au cours du premier trimestre 2020⁷

Pays-Bas

Heerlen, Argostraat 14-16

Agrandissement du site d'entreposage existant d'une superficie d'environ 26 000 m² pour la distribution de produits de santé par une société 3PL renommée. La réception de cette nouvelle tranche est prévue à la fin de 2020. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 14 millions d'euros.

Luxembourg

Eurohub Sud

Réalisation du quatrième bâtiment annoncé sur ce site d'une superficie de 25 000 m² dont la livraison est prévue au cours du deuxième trimestre 2021. La commercialisation de ces espaces a déjà commencé. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 13 millions d'euros. Cette réalisation conclut le redéveloppement de la zone logistique multimodale Eurohub Sud. Sur ce site, WDP Luxembourg détiendra un portefeuille d'entrepôts neufs d'environ 100 000 m².

Roumanie

Craiova

Pour Profi, déjà client de WDP en Roumanie, un nouvel entrepôt d'environ 58 000 m² est en cours de construction. Le détaillant louera cet emplacement après son achèvement – prévu pour le deuxième trimestre 2021 – sur la base d'un contrat de dix ans. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 33 millions d'euros.

Timișoara

Toujours pour Profi, WDP développera un site d'entreposage à Timișoara d'ici la fin 2021. Ce nouveau centre de distribution aura une surface d'environ 57 000 m² et sera opérationnel d'ici la

⁶ Dont un montant de 283 millions d'euros à investir.

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

fin 2021. Profi signe un contrat de bail de dix ans pour ce site. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 38 millions d'euros.

2.4.2 Aperçu de tous les projets en exécution⁸

Site	Locataire	Livraison prévue pre-Covid-19	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	1Q20	2Q20	9.000	4
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	4Q20	1Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distilog	4Q20	3Q21	8.000	4
BE Heppignies	fully let	1Q21	4Q21	2.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	4Q20	4Q20	20.000	9
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	4Q20	2.000	1
BE				103.190	116
2016-20					
LU Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	1Q20	2Q20	25.000	12
2019-23					
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	n.r.	2Q21	25.000	13
LU				50.000	25
2019-23					
NL Bleiswijk, Prismalaan 17-19	CEVA Logistics	2Q20	2Q20	22.000	13
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	1Q21	16.400	18
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	3Q20	3Q20	17.000	16
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	3Q20	5.000	3
NL Den Haag, Westmietweg	CEVA Logistics	2Q21	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 14-16	3PL	n.r.	4Q20	26.000	14
NL Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q20	3Q20	12.500	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	4Q20	26.000	30
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	1Q20	2Q20	10.000	4
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairw inkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	3Q20	55.000	33
NL				215.900	165
2016-20					
RO Buzau	Ursus Breweries	3Q20	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	3Q20	4Q20	45.000	24
2019-23					
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	4Q20	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	3Q20	3Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	1Q20	2Q20	2.000	2
RO Craiova	Profi	n.r.	2Q21	58.000	33
RO Slatina	Pirelli	3Q20	3Q20	62.000	40
RO Timisoara	Profi	n.r.	4Q21	57.000	38
RO				267.600	160
Total				636.690	466

L'aperçu ci-dessus des projets en cours tient compte d'un retard dans la livraison dû à la crise Covid-19 et concerne une estimation de la réalisation des nouveaux projets de construction en fonction de la situation actuelle – WDP, avec ses partenaires entreprises de construction, s'efforce de maintenir les

⁸ 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 % de WDP Luxembourg).

sites de construction opérationnels au mieux de ses capacités et en donnant la priorité à la sécurité et à la santé de tous, lorsque cela est autorisé par les autorités. Les défis concrets sont les mesures de sécurité imposées par le gouvernement dans chaque pays, l'approvisionnement en matériaux de construction et la disponibilité d'une main-d'œuvre suffisante.



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 Réalisations dans le courant de 2020

- Projet de panneaux solaires aux 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 été installés en 2019. L'installation de 5 MWp supplémentaires est prévue.

- **Projet de panneaux solaires en 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 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 sociétés.⁹

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. Toute 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 – 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 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. Ces

⁹ Le faible impôt des sociétés concerne les dépenses rejetées.

dernières années, WDP NL, à la demande de l'administration fiscale néerlandaise, a entamé une discussion sur une autre teneur du test d'actionnariat. 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'actionnariat, 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'actionnariat. 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 Évolution récente

Récemment, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué que, pour l'instant, elle ne se souhaite pas donner une teneur précise au test d'actionnariat, 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.

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.

2.6.3 Nouvelle évolution

Dans un nouveau courrier adressé à WDP et comme communiqué précédemment¹⁰, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué qu'elle supprimait, dès le 1 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* ».

2.6.4 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,

¹⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 22 février 2020.

avec ses conseillers et ses consocérateurs, 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.

2.6.5 Impact financier

WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FBI et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA par action attendu (0,95-1,00 euro pour 2020).

2.7 Gestion des ressources financières

- Nouveau programme de financement de 205 millions d'euros auprès d'IFC

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 durée à 9 ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie certifiés EDGE¹¹.

- Nouveau financement

¹¹ 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 de l'IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale.

Dans le courant du premier trimestre de 2020, WDP a également pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 100 millions d'euros.

3. Résultats financiers

3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour le premier trimestre 2020 s'élève à 38,1 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 14,0 % par rapport au résultat de 33,4 millions d'euros du premier trimestre 2019. Le résultat EPRA par action s'établit à 0,22 euro, en augmentation de 6,7 % par rapport à la même période de l'année précédente.

La progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2019-20 par le biais des 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.

3.2 Chiffres clés

	31.03.2020	31.12.2019
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	4.290,6	4.175,8
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,3	6,3
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	5,6	5,6
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,0	6,0
Taux d'occupation ⁴ (en %)	98,1	98,1
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	2,0	1,4
Marge opérationnelle ⁶ (en %)	89,9	90,9
Financier		
Loan-to-value (en %) ⁷	44,5	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	46,4	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) ⁸ (en x)	8,0	8,0
Interest Coverage Ratio ⁹ (en x)	4,6	4,5
Coût moyen des dettes (en %) ¹⁰	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)	5,3	4,8
Hedge ratio ¹¹ (en %)	83,5	84,9
Terme moyen restant des couvertures ¹² (en ans)	7,0	7,1
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	53,7	49,2
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	48,3	44,7
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ¹³	-8,8	-9,7
Résultat EPRA ¹⁴	38,1	33,4
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁵	32,8	22,4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-16,0	-16,0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe	-1,1	-1,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	53,7	38,6
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA ¹⁶	0,22	0,21
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁷	0,19	0,14
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,09	-0,10
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,01	-0,01
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,31	0,24
IFRS NAV ¹⁸	12,5	10,0
EPRA NAV ¹⁹	13,2	10,5
EPRA NNNAV ²⁰	12,5	10,0

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. Indicateur de la prestation financière calculé d'après les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

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

4. 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.

5. Like-for-like croissance des revenus de location : 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 comparées.

6. La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

Sur la base d'une comparaison entre le premier trimestre de 2020 et le premier trimestre de 2019.

7. 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.

8. 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).

9. 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.

10. Coût moyen des dettes : le taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et des instruments de couverture de la période.

11. 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.

12. 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.

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

14. Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

15. Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - Part du Groupe : 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.

16. Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com.

17. Il s'agit du résultat sur le portefeuille sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

18. 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.

19. EPRA NAV : 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. Voir aussi www.epra.com.

20. EPRA NNNAV : actif net réévalué, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi www.epra.com.

3.3 Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA¹

	31.03.2020	31.12.2019
Résultat EPRA (en euros par action) ²	0,22	0,21
EPRA NAV (en euros par action) ³	13,2	12,8
EPRA NNAV (en euros par action) ⁴	12,5	12,2
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,6	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,6	5,6
Taux de vacance EPRA (en %)	2,0	2,1
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) ⁵	10,2	9,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) ⁵	9,8	9,1

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

2. ▽ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

Sur la base d'une comparaison entre le premier trimestre de 2020 et le premier trimestre de 2019.

3. ▽ EPRA NAV: 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. Voir aussi www.epra.com.

4. ▽ EPRA NNAV: Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi www.epra.com.

5. ▽ EPRA Ratio de coûts: coûts administrative et opérationnels (frais directs de vacance inclus et exclus), divisé par des revenus locatifs bruts. Voir aussi www.epra.com.

3.4 Commentaire sur le compte de résultat au cours du premier trimestre 2020 (schéma analytique)

3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 53,7 millions d'euros au cours du premier trimestre 2020, soit une augmentation de 9,2 % par rapport à l'année précédente (49,2 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 augmenté de +2,0 %¹², hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail ainsi qu'une augmentation du taux d'occupation. Le résultat immobilier comprend également 2,7 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 2,4 millions d'euros sur la même période l'an passé, sur la base d'une capacité installée plus élevée.

¹² ▽ Like-for-like croissance des revenus locatifs : il s'agit de la croissance organique des revenus locatifs bruts d'une année sur l'autre sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des développements de projets, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes comparées.

REVENUS LOCATIFS PAR PAYS

(en euros x 1 000)		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹
I.	Revenus locatifs	17.594	26.355	1.761	8.046	53.756	435
III.	Charges relatives à la location ²	303	78	-95	-11	275	-3
Résultat locatif, moins les charges liées à la location		17.897	26.433	1.665	8.035	54.031	432

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

2. La rubrique *Charges relatives à la location* consiste principalement des *Réductions de valeur sur créances*.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 48,3 millions d'euros au cours du premier trimestre 2020, soit une augmentation de 7,9 % par rapport à la même période l'an dernier (44,7 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 5,4 millions d'euros pour le premier trimestre 2020, soit une augmentation de 1,0 million 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 maîtriser ses coûts, avec une marge opérationnelle de 89,9 % au premier trimestre 2020 – en ligne avec la moyenne des dernières années (il faut rappeler que la marge opérationnelle est toujours légèrement inférieure au premier trimestre en raison de l'IFRIC 21).

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)¹³ s'élève à -8,8 millions d'euros sur le premier trimestre 2020, une diminution par rapport à l'année dernière (-9,7 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 du terrain en concession de -0,6 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 1 882,4 millions d'euros au 31 mars 2020, contre 1 743,3 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,1 % au premier trimestre 2020, contre 2,2 % en 2019.

3.4.4 Participation des filiales associées et des joint-ventures aux résultats

Le résultat de 0,1 million d'euros au premier trimestre 2020 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint-venture luxembourgeoise.

¹³ ▽ Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

3.4.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au premier trimestre 2020 s'élève à 38,1 millions d'euros. Il représente une augmentation de 14,0 % par rapport au résultat de 33,4 millions d'euros en 2019. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 6,7 %, à 0,22 euro, comprenant l'augmentation de 6,9 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

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

Le résultat sur portefeuille (y compris la part des coentreprises et après impôts) – part du groupe¹⁴ pour le premier trimestre 2020 s'élève à +32,8 millions d'euros ou +0,19 euro par action¹⁵. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +22,4 millions d'euros, soit +0,14 euro par action. Pour le premier trimestre 2020, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+9,0 millions d'euros), Pays-Bas (+20,2 millions d'euros), France (+0,9 million d'euros), Roumanie (+2,3 millions d'euros) et Luxembourg (+0,5 million d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 35,3 millions d'euros. Cette réévaluation est principalement due aux plus-values latentes sur les projets (réalisés et en cours). Les rendements et donc les valorisations du portefeuille sous-jacent existant sont restés stables au premier trimestre 2020.

3.4.7 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 Groupe¹⁶ atteignent -16,0 millions d'euros, soit -0,09 euro par action au cours du premier trimestre de 2020 (par rapport à -16,0 millions d'euros, soit -0,10 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 mars 2020, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de 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.

3.4.8 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

¹⁴ Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) – part du Groupe : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers, 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.

¹⁵ Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) par action – part du Groupe : il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁶ 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.

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 -1,1 million 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.

3.4.9 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 au premier trimestre 2020 de 53,7 millions d'euros (par rapport à 38,6 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) — part du Groupe de 53,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 38,1 millions d'euros est principalement due aux variations négatives de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt et des variations positives de la valeur du portefeuille.

3.5 Commentaire sur le bilan au 31 mars 2020¹⁷

3.5.1 Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*¹⁸) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 4 168,1 millions d'euros au 31 mars 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 solaires¹⁹, la valeur totale du portefeuille passe à 4 290,6 millions d'euros contre 4 175,8 millions d'euros fin 2019.

La valeur de 4 290,6 millions d'euros inclut 3 846,7 millions d'euros d'immeubles achevés (*standing portfolio*).²⁰ Les projets en exécution représentent une valeur de 222,1 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières de Heppignies, Heerlen, Schiphol, Bleiswijk et Breda et le potentiel foncier en Roumanie avec une juste valeur de 99,3 millions d'euros.

¹⁷ 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 est indiquée (55 %).

¹⁸ Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

¹⁹ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

²⁰ Incluant un droit d'utilisation de 47 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 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 6,3 %²¹. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,2 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	79	93	7	2	59	240
Superficie louable brute (en m ²)	1.817.668	2.159.388	192.235	33.007	952.996	5.155.294
Terrains (en m ²)	3.635.905	4.045.491	436.681	56.007	4.337.857	12.511.940
Juste valeur (en millions d'euros)	1.353,0	1.983,5	126,4	42,8	662,4	4.168,1
% de la juste valeur totale	32%	48%	3%	1%	16%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	0,8%	1,0%	0,7%	2,0%	0,7%	0,9%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	4,2%	0,3%	2,2%	2,2%	2,3%	2,0%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,2	6,4	3,1	8,8	6,8	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	6,2%	5,9%	6,1%	6,4%	7,8%	6,3%
Effet de vacance	-0,3%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,2%	-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	5,5%	5,2%	5,5%	5,5%	7,3%	5,6%

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).

3.5.2 NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 13,2 euros au 31 mars 2020, ce qui correspond à une hausse de 0,4 euro par rapport à une EPRA NAV par action de 12,8 euros au 31 décembre 2019, sous l'effet combiné du bénéfice généré et de la réévaluation du portefeuille. L'IFRS NAV par action²² s'élève à 12,5 euros au 31 mars 2020 contre 12,2 euros à la date du 31 décembre 2019.

3.6 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 854,8 millions d'euros fin décembre 2019 à 1 882,4 millions d'euros au 31 mars 2020, principalement en lien avec l'exécution du programme de développement de projets pré-loués. Les dettes financières à court terme de 204,7 millions d'euros comprennent principalement le programme de papier commercial (181,8 millions

²¹ 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).

²² 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.

d'euros) – l'obligation de 50 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2020 a entre-temps été remboursée sur les fonds disponibles.

Le total du bilan est passé de 4 222,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 4 339,8 millions d'euros fin mars 2020. Le taux d'endettement (proportionnel) est resté stable à 46,4 % au 31 mars 2020, contre 46,7 % au 31 décembre 2019. Le ratio *loan-to-value*, qui compare la dette financière nette à la valeur du portefeuille (sur la base des comptes IFRS, y compris les panneaux solaires et les créances et investissements des joint-ventures), était de 44,5 % au 31 mars 2020.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 mars 2020 s'établit à 4,5 ans²³. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 5,3 ans²⁴. Au 31 mars 2020, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 550 millions d'euros²⁵.

Le coût moyen des dettes était de 2,1 % au cours du premier trimestre de 2020. Le Interest Coverage Ratio²⁶ est égal à 4,6x pour la même période contre 4,5x pour l'ensemble de l'exercice financier 2019. Le taux de couverture, ou *hedge ratio*²⁷, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 83 % avec une durée moyenne pondérée de couverture de 7,0 ans.

²³ Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

²⁴ Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,5 ans.

²⁵ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

²⁶ 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.

²⁷ *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.

4. Déclarations Covid-19 et Perspectives 2020

Suite à la déclaration précédemment communiquée dans le [Rapport financier annuel 2019](#) sur l'impact de Covid-19, WDP souhaite informer davantage ses parties prenantes comme suit :

- **Généralités** : nous nous concentrons principalement sur la santé et la sécurité des employés et de tous les partenaires de WDP. En ce moment, #TeamWDP est pleinement opérationnel grâce à un environnement numérique et des outils de communication modernes et est disponible pour aider ses clients et naviguer à travers cette crise avec toutes les parties prenantes.
- **Financier** : WDP a un bilan solide avec des chiffres sains tels qu'un taux d'endettement de 46,4 % (contre un engagement de 65 % maximum) et un Interest Coverage Ratio de 4,6x (contre un engagement de 1,5x minimum). En termes de liquidités, le programme commercial paper est entièrement couvert et WDP dispose également de 550 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, ce qui lui permet de couvrir aisément les projets en cours (environ 650 000 m², pré-loués à 97 %, dont 283 millions d'euros devaient encore être investis au 31 mars 2020) et les échéances des dettes jusqu'à la fin 2021 (environ 220 millions d'euros). Ce qui précède ne tient également pas compte de l'impact annuel potentiel des bénéfices non distribués et du dividende optionnel (en 2019, 85 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 quarantaine. WDP est conscient des défis auxquels sont confrontés ses clients et un certain nombre d'entre eux ont indiqué qu'ils étaient confrontés à des problèmes de liquidités à court terme. Toutefois, WDP travaille actuellement au cas par cas et uniquement en cas de raisons justifiées, avec un certain nombre de clients dans le portefeuille (actuellement environ 10 %), pour trouver une solution concernant le redéploiement et la prolongation des délais de paiement – WDP n'a pas autorisé de réduction de loyers étant donné le rôle important des entrepôts. Cela entraînera une augmentation des créances clients au cours des prochains trimestres.
- **Comportement de paiement des clients** : actuellement, WDP a reçu 95 % des loyers de mars 2020 et 85 % des factures de loyer échues d'avril 2020 (pour les locations mensuelles) et du deuxième trimestre 2020 (pour les locations trimestrielles).
- **Projets en cours** : en raison des mesures de sécurité nécessaires et selon les pays, il y aura des retards dans l'exécution des chantiers. En collaboration avec ses partenaires, WDP s'efforce de gérer cela au mieux, avec ses clients et les entreprises de construction, en donnant la priorité à la santé. À l'heure actuelle, la plupart des chantiers de WDP sont toujours opérationnels, sous réserve dans certains cas d'une capacité réduite ou d'un retard dans l'approvisionnement en matériaux de construction.

- **Perspectives 2020** : sur la base de ce qui précède, WDP prévoit que le résultat EPRA par action en 2020 sera de l'ordre de 0,95 à 1,00 euro contre 1,00 euro précédemment, principalement en raison des retards attendus dans la livraison des projets en cours ainsi que d'une augmentation prévue de la provision pour créances douteuses. Sur la base de ces projections, 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 toujours un taux d'occupation d'au moins 97 % en moyenne pour 2020 et un taux d'endettement inférieur à 50 % (sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille).
- **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 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 présume que ces changements seront renforcées par cette crise en raison d'une part accrue du commerce électronique alimentaire et d'un retour de la production locale, plus proche du consommateur. Les implications sur la mise en œuvre du plan d'entreprise 2019-23 ne peuvent pas être estimées aujourd'hui, car les conséquences de la récession économique provoquée par cette crise ne sont pas encore entièrement visibles aujourd'hui.
- **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.

5. Assemblée Générale Extraordinaire et Assemblée Générale annuelle du 29 avril 2020

WDP fait référence à la convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et de l'Assemblée Générale annuelle du 29 avril 2020, telle que communiquée aux propriétaires des actions nominatives et comme parue dans le Moniteur Belge et l'édition De Standaard du 27 mars 2020, et disponible sur le [site web](#) de la Société (ci-après les Réunions). Les Réunions se tiennent à 9 h 30 (Assemblée Générale Extraordinaire) et à 10 h (Assemblée Générale annuelle) au siège de la Société à B-Wolvertem, Blakebergen 15.

Compte tenu de la situation exceptionnelle liée au Covid-19 et afin de garantir la santé et la sécurité de tous les participants aux Réunions, le Conseil d'Administration a déjà souligné dans la convocation que les actionnaires ont la possibilité d'exprimer leur vote par procuration ou à distance par lettre. En outre, le Conseil d'Administration souhaite invoquer les possibilités offertes par l'article 6 de l'*Arrêté royal n° 4 contenant diverses dispositions relatives à la copropriété et au droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie de Covid-19* (ci-après l'arrêté de procuration). Le Conseil d'Administration a donc décidé de tenir l'Assemblée Générale Extraordinaire et l'Assemblée Générale annuelle à huis clos et donc sans la présence physique des actionnaires ou d'autres personnes qui ont autrement le droit d'assister à ces assemblées.

Concrètement, cela signifie ce qui suit pour les actionnaires :

1. Les actionnaires ne peuvent exercer leurs droits qu'avant les Réunions :
 - soit à distance, au moyen du [formulaire de vote](#) disponible sur le site web de WDP ;
 - soit d'accorder une procuration à Johanna Vermeeren, General Counsel de WDP, au moyen de la [procuration](#) disponible sur le site web de WDP. Seules les procurations comportant des instructions de vote spécifiques seront conservées lors du vote.
2. Les [procurations et les formulaires de vote](#) remplis et signés légalement doivent être envoyés à WDP par lettre ou par courriel à shareholdersmeetings@wdp.eu et doivent parvenir à WDP [le 25 avril 2020 au plus tard](#). WDP souligne qu'une copie scannée ou photographiée de ces documents est suffisante. Les instructions de vote spécifiques dans les procurations valables déjà reçues par WDP, mais dont le mandataire n'est pas Johanna Vermeeren, seront prises en compte, sans que le mandataire puisse être présent aux Réunions.
3. Pour le reste, les actionnaires doivent continuer à se conformer aux formalités d'admission telles que définies dans l'avis de convocation, y compris le respect d'un délai pour la [confirmation de la participation](#), à savoir le [jeudi 23 avril 2020](#).

4. Comme déjà indiqué dans la convocation, les actionnaires peuvent poser des questions par écrit au Conseil d'Administration ou au commissaire aux comptes. Ces questions doivent être envoyées à WDP par lettre ou par courriel à shareholdersmeetings@wdp.eu et doivent parvenir à WDP le 25 avril 2020 au plus tard. Les réponses écrites à ces questions seront publiées sur le site web de la Société dès que possible et au plus tard le 29 avril 2020 avant le vote.

La convocation avec toutes ses pièces jointes est disponible sur le [site web](#) de WDP. Celles-ci sont restées inchangées par rapport à l'appel publié le 27 mars 2020. Les actionnaires doivent toutefois tenir compte des formalités de participation modifiées comme indiqué ci-dessus.

Dans un souci de clarté, il est souligné que l'ordre du jour des deux Réunions (y compris le dividende proposé) reste inchangé.

De plus amples informations à ce sujet sont disponibles dans la convocation ou en contactant directement la Société via les coordonnées figurant plus loin dans le présent communiqué de presse.

6. Agenda financier

23 AVRIL 2020

Date limite pour la confirmation de la participation à l'Assemblée Générale Extraordinaire et à l'Assemblée Générale annuelle du 29 avril 2020

25 AVRIL 2020

Date limite pour la présentation des procurations et les formulaires de vote à l'Assemblée Générale Extraordinaire et à l'Assemblée Générale annuelle du 29 avril 2020

29 AVRIL 2020

l'Assemblée Générale Extraordinaire et Assemblée Générale annuelle pour l'exercice 2019

4 MAI 2020

Date de détachement du coupon de dividende 2019

5 MAI 2020

Date de clôture du registre des dividendes 2019

27 MAI 2020

Date de versement des dividendes 2019

31 JUILLET 2020

Publication des résultats semestriels 2020 et publication du rapport financier semestriel 2020

21 OCTOBRE 2020

Publication des résultats du troisième trimestre 2020

29 JANVIER 2021

Publication des résultats annuels 2020

28 AVRIL 2021

Assemblée Générale annuelle pour l'exercice 2020

Pour d'éventuelles modifications, se référer à l'agenda financier sur le [site web](#) de WDP.

7. Aperçus des résultats financiers – Chiffres clés au 31 mars 2020 – analytique (résultats et bilan)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en euros x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	54.031	49.099	4.931	10,0%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	190	-190	n.r.
Produits de l'énergie solaire	2.740	2.374	367	15,5%
Autres produits/charges opérationnels	-3.064	-2.460	-605	n.r.
Résultat immobilier	53.707	49.203	4.504	9,2%
Frais immobiliers	-2.252	-1.796	-456	25,4%
Frais généraux de la société	-3.185	-2.689	-496	18,4%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	48.269	44.717	3.552	7,9%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-8.815	-9.672	857	-8,9%
Impôts sur le résultat EPRA	-230	-656	425	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-250	-230	-20	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	139	119	20	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.048	-878	-170	19,3%
Résultat EPRA	38.066	33.400	4.665	14,0%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	34.504	24.331	10.173	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-20	-235	214	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-1.612	-1.069	-543	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	504	-493	997	n.r.
Résultat sur le portefeuille	33.377	22.535	10.841	n.r.
Intérêts minoritaires	-576	-152	-424	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	32.800	22.383	10.417	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-15.988	-15.964	-23	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-15.988	-15.964	-23	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-15.988	-15.964	-23	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.175	-1.210	35	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	-1.175	-1.210	35	n.r.
Intérêts minoritaires	39	33	6	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1.136	-1.178	42	n.r.
Résultat net (IFRS)	55.327	39.639	15.689	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.585	-997	-588	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	53.742	38.642	15.101	n.r.

RATIOS CLÉS

(en euros par action)	Q1 2020	Q1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,22	0,21	0,01	6,7%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	0,19	0,14	0,05	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,09	-0,10	0,01	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	0,31	0,24	0,07	n.r.
Résultat EPRA ²	0,22	0,21	0,01	6,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	172.489.205	161.429.730	11.059.475	6,9%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	172.489.205	161.429.730	11.059.475	6,9%

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.

BILAN CONSOLIDÉ

(en euros x 1 000)	31.03.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	507	422	84	n.r.
Immeubles de placement	4.115.842	4.002.340	113.502	2,8%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	126.724	125.244	1.480	1,2%
Immobilisations financières	4.934	4.743	191	4,0%
Créances commerciales et autres actifs non courants	3.947	4.162	-215	-5,2%
Impôts différés - actif	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	20.550	19.707	843	4,3%
Actifs non courants	4.272.504	4.156.619	115.885	2,8%
Actifs détenus en vue de la vente	3.944	5.779	-1.834	n.r.
Créances commerciales	25.135	15.364	9.771	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	24.778	34.249	-9.471	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.801	3.604	197	n.r.
Comptes de régularisation	9.681	7.175	2.507	n.r.
Actifs courants	67.340	66.171	1.169	n.r.
Total actif	4.339.845	4.222.790	117.054	n.r.
Capital	185.746	185.746	0	0,0%
Primes d'émission	876.849	876.849	0	0,0%
Réserves	1.042.860	647.590	395.270	61,0%
Résultat net de l'exercice	53.742	393.732	-339.990	-86,4%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	2.159.198	2.103.917	55.281	2,6%
Intérêts minoritaires	47.523	45.944	1.579	3,4%
Capitaux propres	2.206.721	2.149.861	56.860	2,6%
Passifs non courants	1.835.967	1.707.475	128.492	7,5%
Dettes financières non courants	1.677.765	1.568.199	109.566	7,0%
Autres passifs financiers non courants	158.202	139.276	18.926	13,6%
Passifs courants	297.157	365.454	-68.298	-18,7%
Dettes financières courantes	204.677	286.629	-81.952	-28,6%
Autres passifs courants	92.480	78.826	13.654	17,3%
Passifs	2.133.124	2.072.929	60.194	2,9%
Total passif	4.339.845	4.222.790	117.054	2,8%

RATIOS CLÉS

(en euros per action)	31.03.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	12,5	12,2	0,3	2,6%
EPRA NAV	13,2	12,8	0,4	3,4%
Cours de l'action	26,2	23,2	3,0	12,9%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	98,3%	81,5%	16,8%	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	4.290,6	4.175,8	114,8	2,7%
Loan-to-value	44,5%	45,0%	-0,6%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ²	46,4%	46,7%	-0,2%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,0x	8,0x	0,0x	n.r.

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.

8. États financiers – Compte de résultat et bilan au 31 mars 2020 – IFRS

COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros x 1 000)	Q1 2020	FY 2019	Q1 2019
Revenus locatifs	53.756	202.748	49.124
Charges relatives à la location	275	184	165
Résultat locatif net	54.031	202.932	49.289
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.989	18.226	10.151
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	-14.427	-21.238	-13.112
Autres revenus et dépenses liés à la location	3.114	16.646	2.874
Résultat immobilier	53.707	216.566	49.203
Frais techniques	-1.531	-4.552	-1.086
Frais commerciaux	-168	-656	-174
Frais de gestion immobilière	-553	-2.037	-536
Frais immobilières	-2.252	-7.245	-1.796
Résultat d'exploitation	51.454	209.321	47.407
Frais généraux de la société	-3.185	-11.034	-2.689
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-1.175	-6.526	-1.210
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	47.094	191.761	43.507
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-20	10	-235
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34.504	285.353	24.331
Résultat d'exploitation	81.578	477.124	67.603
Revenus financiers	220	453	272
Charges d'intérêt nettes	-8.832	-39.411	-9.634
Autres charges financières	-202	-1.257	-310
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-15.988	-29.883	-15.964
Résultat financier	-24.802	-70.099	-25.636
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	643	3.117	-374
Résultat avant impôts	57.419	410.142	41.593
Impôts	-2.092	-10.672	-1.954
Résultat net	55.327	399.470	39.639
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	1.585	5.738	997
Part du Groupe	53.742	393.732	38.642
Nombre moyen pondéré d'actions	172.489.205	164.047.016	161.429.730
Résultat net par action (en euros)	0,31	2,40	0,24
Résultat net dilué par action (en euros)	0,31	2,40	0,24

BILAN - L'ACTIF

(en euros x 1 000)

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Actifs non courants	4.272.504	4.156.619	3.534.217
Immobilisations incorporelles	507	422	238
Immeubles de placement	4.115.842	4.002.340	3.389.516
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	126724,477	125244,052	122064,009
Actifs financiers non courants	4.934	4.743	7.281
Créances commerciales et autres actifs non courants	3.947	4.162	4.856
Impôts différés - actifs	0	0	0
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	20.550	19.707	10.262
Actifs courants	67.340	66.171	60.843
Actifs détenus en vue de la vente	3.944	5.779	4.127
Créances commerciales	25.135	15.364	20.926
Créances fiscales et autres actifs courants	24.778	34.249	21.065
Trésorerie et régularisation actif	3.801	3.604	5.241
Comptes de régularisation	9.681	7.175	9.484
Total de l'actif	4.339.845	4.222.790	3.595.060

BILAN - PASSIF

(en euros x 1 000)

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Capitaux propres	2.206.721	2.149.861	1.650.675
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.159.198	2.103.917	1.619.691
Capital	185.746	185.746	176.664
Primes d'émission	876.849	876.849	646.286
Réserves	1.042.860	647.590	758.098
Résultat net de l'exercice	53.742	393.732	38.642
II. Intérêts minoritaires	47.523	45.944	30.984
Passifs	2.133.124	2.072.929	1.944.386
I. Passifs non courants	1.835.967	1.707.475	1.687.736
Provisions	357	357	357
Dettes financières non courantes	1.677.765	1.568.199	1.570.095
Autres passifs financiers non courants	139.636	122.501	111.420
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	3.037	3.061	0
Impôts différés	15.172	13.357	5.864
II. Passifs courants	297.157	365.454	256.650
Dettes financières courantes	204.677	286.629	173.222
Autres dettes financières courantes	168	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	67.833	51.944	58.115
Autres passifs courants	7.044	8.300	9.338
Comptes de régularisation	17.435	18.413	15.807
Total passif	4.339.845	4.222.790	3.595.060

9. EPRA Performance measures²⁸

RÉSULTAT EPRA

en euros (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	53.742	38.642
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	-33.329	-23.121
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-34.504	-24.331
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1.175	1.210
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	20	235
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	15.988	15.964
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	1.612	1.069
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-504	493
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	537	119
Résultat EPRA	38.066	33.400
Nombre moyen pondéré d'actions	172.489.205	161.429.730
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,22	0,21

EPRA NAV

en euros (x 1 000)	31.03.2020	31.12.2019
IFRS NAV	2.159.198	2.103.917
IFRS NAV/action (en euros)	12,5	12,2
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	2.159.198	2.103.917
Prenant (ne comprenant pas) :		
(IV.) Juste valeur des instruments financiers	97.806	81.819
(V.a) Impôts différés	19.719	17.769
EPRA NAV	2.276.723	2.203.505
Nombre d'actions	172.489.205	172.489.205
EPRA NAV par actions (en euros)	13,2	12,8
EPRA NAV	2.276.723	2.203.505
Comprenant:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-97.806	-81.819
II. Juste valeur des dettes financières	718	-8.097
III. Impôts différés	-19.719	-17.769
EPRA NNAV	2.159.916	2.095.820
Nombre d'actions	172.489.205	172.489.205
EPRA NNAV par actions (en euros)	12,5	12,2

²⁸ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

RATIO DE COÛTS EPRA

en euros (x 1 000)		Q1 2020	FY 2019
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-6.186	-21.546
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	151	-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	-899	-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	-2.252	-7.245
	I-6. Frais généraux de la société	-3.185	-11.034
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	260	954
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-168	-451
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	76	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	536	1.567
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	-5.482
IX.	Frais directs de vacance	213	871
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B	-5.268
X.	Revenus locatifs (IFRS)	53.756	201.788
	Moins coût net des concessions	-395	-1.633
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	435	1.481
	Moins coût net des concessions	-36	-112
	Revenus locatifs bruts	C	53.760
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C	10,2%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	9,1%

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)		31.03.2020	31.12.2019
	Immeubles de placement - pleine propriété	4.115.842	4.002.340
	Immeubles de placement - participation joint ventures	47.353	46.099
	Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage	-388.224	-318.257
	Portefeuille immobilier achevé	3.774.970	3.611.775
	Provision pour frais d'acquisition estimés	159.360	152.819
	Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	3.934.330
	Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	231.268	220.990
	Coûts immobiliers	-10.712	-10.644
	Loyers nets annualisés	B	220.556
	Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers	0	0
	Loyer net annualisé ajusté	C	220.556
	EPRA NIY	B/A	5,6%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,6%

10. Alternative Performance Measures²⁹

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION DES JOINT VENTURES INCLUSE)

PART DU GROUPE

en euros (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34.504	24.331
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-20	-235
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-1.612	-1.069
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	504	-493
Résultat sur le portefeuille	33.377	22.535
Intérêts minoritaires	-576	-152
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	32.800	22.383

VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE INCHANGÉ

en euros (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Immeubles détenus pendant deux années	46.850	45.928
Projets	6.077	2.939
Achats	1.263	54
Ventes	0	250
Total	54.191	49.171
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-435	-236
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	190
Revenus locatifs (IFRS)	53.756	49.124

²⁹ À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 9. *EPRA Performance measures*.

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT

en euros (x 1 000)	Q1 2020	FY 2019
Résultat financier (IFRS)	-24.802	-70.099
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	15.988	29.883
Intérêts intercalaires activés	-1.604	-3.471
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	583	2.300
Autres charges financières et revenus	-220	-246
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-43	-146
Charges financières (proportionnel)	A -10.100	-41.778
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.868.635	1.835.658
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	19.302	21.189
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 1.887.936	1.856.847
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 2,1%	2,2%

MARGE OPÉRATIONNELLE

en euros (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Résultat immobilier (IFRS)	53.707	49.203
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	48.269	44.717
Marge opérationnelle	89,9%	90,9%

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

en euros (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Résultat financier	-24.802	-25.636
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	15.988	15.964
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-8.815	-9.672

HEDGE RATIO

en euros (x 1 000)		31.03.2020	31.12.2019
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1.171.773	1.172.364
Dettes financières à taux fixe		51.147	51.252
Obligations à taux fixe		366.500	366.500
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	1.589.420	1.590.116
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1.882.442	1.854.828
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes		21.257	17.346
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	1.903.698	1.872.174
Hedge ratio	A/B	83,5%	84,9%

TAUX D'ENDETTLEMENT

en euros (x 1 000)		31.03.2020 (IFRS)	31.03.2020 (proportionnel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme		2.133.124	2.163.282	2.072.929	2.100.285
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants - A. Provisions		357	357	357	357
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		97.806	97.806	81.819	81.819
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations		15.172	18.061	13.357	15.908
- II. Passifs courants - A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures		0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		17.435	17.643	18.413	18.418
Total endettement	A	2.002.353	2.029.415	1.958.984	1.983.784
Total actif		4.339.845	4.370.003	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	4.339.845	4.370.003	4.222.790	4.250.146
Taux d'endettement	A/B	46,1%	46,4%	46,4%	46,7%

LOAN-TO-VALUE

en euros (x 1 000)		31.03.2020 (IFRS)	31.12.2019 (IFRS)
Dettes courantes et non-courantes		1.882.442	1.854.828
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-3.801	-3.604
Dette nette financière	A	1.878.640	1.851.223
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		4.075.474	3.963.820
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		122.443	121.010
Financement et articipation des filiales associées et des joint-ventures		25.484	24.450
Portefeuille total	B	4.223.402	4.109.280
Loan-to-value	A/B	44,5%	45,0%

NET DEBT / EBITDA (ADJUSTED)

en euros (x 1 000)		31.03.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		1.882.442	1.854.828
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-3.801	-3.604
Net debt (IFRS)	A	1.878.640	1.851.223
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	195.349	191.761
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		6.491	6.526
+ Participation de joint ventures au Résultat EPRA		630	610
EBITDA (IFRS)	C	202.469	198.897
Net debt / EBITDA	A/C	9,3x	9,3x

en euros (x 1 000)		31.03.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		1.903.698	1.872.174
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-8.072	-4.433
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	1.895.626	1.867.741
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-99.188	-119.917
- Financement de joint ventures x Loan-to-value		-1.095	-1.065
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	1.795.344	1.746.759
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)	C	195.349	191.761
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		6.491	6.526
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) de joint ventures (TTM) ¹		1.146	1.026
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (proportionnel) (TTM)	D	202.985	199.313
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		21.522	18.193
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	224.507	217.506
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,0x	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

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe

CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 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)



11. 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.