



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 31 janvier 2020, 7h00
Information réglementée



www.wdp.eu

Résultats annuels de la période du 01.01.2019 au 31.12.2019

2019 :

- ▶ Résultat EPRA de 0,93 euro par action, soit une augmentation de 8 %, conforme aux attentes
- ▶ Confirmation du dividende de 0,74 euro par action, soit également une hausse de 8 %
- ▶ Excellent démarrage du plan de croissance 2019-23 : un volume d'environ 550 millions d'euros d'investissements nouveaux a déjà pu être identifié
- ▶ 2019, année au cours de laquelle WDP a fêté le vingtième anniversaire de son introduction en Bourse de Bruxelles, aura été marquée par quelques temps forts, parmi lesquels l'intégration dans le BEL 20, l'implantation dans un nouveau pays (Allemagne), quelques modifications importantes dans la structure de gouvernance et la première augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs institutionnels internationaux avec constitution d'un livre d'ordres (accelerated bookbuild ou ABB) pour un SIR belge.

2019-23 :

- ▶ Ambition de résultat EPRA par action d'au moins 1,15 euro en 2023
- ▶ Sur la base d'une croissance envisagée annuelle du portefeuille de 10 %



L'action WDP a été scindée d'un facteur 7 le 2 janvier 2020. Tous les tableaux et chiffres historiques qui sont repris dans ce communiqué de presse ont été adaptés en conséquence.

1. Résumé

- ▶ Le résultat EPRA¹ sur 2019 s'élève à 152,4 millions d'euros, soit une augmentation de 13,4 % par rapport à 2018 (134,4 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² en 2019 s'élève à 0,93 euro, en hausse de 8,3 % par rapport au montant de 0,86 euro de 2018.
- ▶ Le résultat net (IFRS) — part du Groupe en 2019 s'élève à 393,7 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 287,9 millions d'euros. Le résultat net (IFRS) — part du Groupe par action en 2019 s'élève à 2,40 euros, par rapport à 2,10 euros en 2018.
- ▶ Le taux d'occupation³ s'établit à 98,1 % au 31 décembre 2019, par rapport à 97,5 % au 31 décembre 2018. 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 décembre 2019, le ratio loan-to-value⁴ atteint 45,0 % et le taux d'endettement (proportionnel) 46,7 % par rapport, respectivement, à 50,0 % et 51,8 % au 31 décembre 2018.
- ▶ La EPRA NAV⁵ s'élève à 12,8 euros au 31 décembre 2019, contre 10,2 euros au 31 décembre 2018. L'IFRS NAV s'élève à 12,2 euros au 31 décembre 2019, contre 9,8 euros au 31 décembre 2018.
- ▶ Le nouveau plan de croissance stratégique 2019-23 a connu un excellent démarrage : environ 550 millions d'euros de nouveaux investissements ont en effet pu être identifiés au total en 2019.
- ▶ WDP reste fidèle à sa stratégie de coupler le rythme d'investissements avec l'émission synchronisée de dette et de capital. Le capital a ainsi été renforcé d'environ 285 millions d'euros en 2019 via des bénéfices réservés, le dividende optionnel et l'augmentation de capital via un placement privé accéléré ABB (accelerated bookbuild)⁶, réalisé pour la première fois pour un SIR belge.

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 8 et 9 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.

⁵ ▼ 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.

⁶ Placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs institutionnels internationaux avec constitution d'un livre d'ordres.

- ▶ WDP intègre le BEL 20 alors qu'elle fête le vingtième anniversaire de son introduction en Bourse de Bruxelles. L'entreprise a fait officiellement son entrée le 18 mars 2019.
- ▶ WDP et VIB Vermögen ont uni leurs forces via la joint venture WDP & VIB⁷ dans le but d'étendre l'assise géographique de leur portefeuille immobilier aux régions allemandes de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, de Brême et de Hambourg. Chacune des deux sociétés détient 50 % des parts de cette joint venture. La joint venture WDP & VIB a directement signé un contrat portant sur l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 80 000 m² pour le développement futur d'un centre logistique à Gelsenkirchen (Allemagne).
- ▶ Le 1^{er} octobre 2019, la forme juridique de WDP a été convertie d'une SCA avec un gérant statutaire en une SA dotée d'un Conseil d'administration moniste.
- ▶ Afin d'augmenter la négociabilité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action WDP, celle-ci a été scindée d'un facteur 7 le 2 janvier 2020.
- ▶ Dans le courant de l'année 2019, WDP a établi et mis en œuvre une ESG Roadmap pluriannuelle pour la période 2019-23 contenant des actions claires conformes aux dispositions du cadre ESG du WDP ESG Framework mis en place antérieurement. WDP entend de cette manière remplir son rôle sociétal via une série d'objectifs concrets.
- ▶ En 2020, WDP attend un résultat EPRA de 1,00 euro par action (en augmentation de 8 %). Ces perspectives nous permettent de proposer un dividende de 0,80 euro brut par action pour 2020 (payable en 2021), ce qui représente une nouvelle augmentation de 8 % par rapport à 2019.⁸
- ▶ Les réalisations décrites ci-dessus aideront à la mise en œuvre du plan de croissance 2019-23. Sur la base de ces informations, WDP ambitionne un résultat EPRA par action d'au moins 1,15 euro pour 2023 (par rapport au 1,15 euro lors du démarrage du plan de croissance).⁸

⁷ Voir les [communiqués de presse](#) du 6 juin 2019 et du 19 décembre 2019.

⁸ Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier et/ou la demande d'immobilier logistique) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

2. Activités opérationnelles et financières en 2019

2.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 décembre 2019, le portefeuille immobilier affichait un taux d'occupation de 98,1 %, contre 97,5 % fin 2018, une évolution qui reflète la dynamique du marché logistique. Les contrats de bail arrivant à la prochaine échéance en 2019 (15 % du total des contrats) ont pratiquement tous pu être reconduits (dont environ 80 % avec des clients existants). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

2.2 Acquisitions et désinvestissements

2.2.1 Acquisitions

Plusieurs acquisitions ont pu être réalisées en 2019, pour un volume d'investissement total d'environ 124 millions d'euros. Tous ces achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère sur ces acquisitions un rendement locatif brut global initial d'environ 5,7 %⁹.

2.2.2 Acquisitions réalisées au cours du quatrième trimestre de 2019

Pays-Bas



WDP renforce son partenariat actuel avec le grossiste horeca Sligro via le « sale and lease back » des entrepôts de Sligro à **Deventer** et **BREDA**¹⁰. Cette transaction cadre dans le déploiement par Sligro d'un nouveau réseau de distribution aux Pays-Bas. Il s'agit de la reprise et de la mise en location de deux entrepôts de haute qualité équipés de chambres de congélation et de réfrigération qui ont la certification BREEAM Outstanding¹¹. Le montant de l'investissement s'élève, respectivement, à environ 20 millions d'euros et 22 millions d'euros. Les deux biens offrent chacun une superficie d'environ 25 000 m². Sligro louera les biens sur la base d'un contrat de bail triple net de 15 ans.

⁹ Réserve foncière exclue.

¹⁰ La livraison est prévue au long du T2 2020.

¹¹ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est un certificat de durabilité qui concerne les performances d'un bâtiment pendant l'ensemble de son cycle de vie. La certification ne s'attache pas seulement à la performance énergétique d'un bâtiment, mais aussi à l'utilisation du terrain, à l'écologie, au processus de construction, à la consommation d'eau, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable, Pass, Good, Very Good, Excellent ou Outstanding. La certification ne s'attache pas seulement à la performance énergétique d'un bâtiment, mais aussi à l'utilisation du terrain, à l'écologie, au processus de construction, à la consommation d'eau, aux déchets, à la pollution, au transport, aux matériaux, à la santé et au confort. Le score final octroyé à un bâtiment est exprimé par les appréciations Acceptable, Pass, Good, Very Good, Excellent ou Outstanding.

NEW

SCHIPHOL LOGISTICS PARK : le site actuel de WDP situé à la Pudongweg/Incheonweg à Schiphol, à côté des bâtiments pour DSV et Kuehne + Nagel, a été agrandi d'un potentiel foncier de plus de 30 000 m². Le budget d'investissement pour cette acquisition tourne autour de 10 millions d'euros.

Roumanie

NEW

CLUJ – APAHIDA : achat d'un site à locataires multiples d'environ 17 000 m² pour le spécialiste de l'emballage Ulma et la firme de services logistiques Aquila. Le budget d'investissement s'élève à environ 11 millions d'euros.

2.2.3 Aperçu de toutes les acquisitions réalisées dans le courant de 2019

| Site | Locataire | Superficie louable (en m ²) | Budget d'investissement (en millions d'euros) |
|--|---------------|---|---|
| 2019-23 | | | |
| NL Schiphol Logistics Park | land reserve | 30.200 | 10 |
| NL Zwolle, Galvaniweg | food retailer | 52.000 | 38 |
| NL De Lier, Jogchem van der Houtweg 84 | De Jong | 7.700 | 10 |
| NL Heerlen | land reserve | 80.000 | 7 |
| NL Breda, Kapittelweg | Sligro | 25.900 | 22 |
| NL Deventer, Nering Bögelweg 40 | Sligro | 25.250 | 20 |
| NL | | 221.050 | 107 |
| 2019-23 | | | |
| RO Cluj-Napoca | land reserve | 80.000 | 6 |
| RO Cluj-Apahida | Ulma / Aquila | 17.000 | 11 |
| RO | | 97.000 | 17 |
| Total | | 318.050 | 124 |

2.3 Ventes

LEUVEN, VAART 25-35 : 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.¹² Aujourd'hui, 73 % des espaces sont vendus. La livraison par phases d'I love Hungaria a démarré à l'automne 2019.

Par ailleurs, les sites de **SINT-NIKLAAS**, **BOORTMEERBEEK (LEUVENSESTEENWEG 238)**, **LEUVEN – WILSELE** et une partie du site d'**ANDERLECHT** ont été cédés en 2019. Pour l'heure, un montant de 5,8 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été

¹² Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

inscrit au bilan. Cette somme porte sur la partie restante du site d'ANDERLECHT et un petit site à PUURS en Belgique et la site de DRUNEN aux Pays-Bas.

2.4 Projets finalisés au cours de 2019

WDP a pu — comme annoncé — réceptionner au cours de 2019 les projets préloués suivants, pour une superficie totale de 361 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 7,2 %, pour un investissement de près de 216 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 10 ans.

| Site | Locataire | Livraison | Superficie louable (en m ²) | Budget d'investissement (en millions d'euros) |
|---|-----------------------------------|-----------|---|---|
| 2016-20 | | | | |
| BE Tongeren, Heersterveldweg 17 | GLS | 4Q19 | 5.000 | 8 |
| 2019-23 | | | | |
| BE WDPort of Ghent | Distrilog | 4Q19 | 10.000 | 4 |
| BE | | | 15.000 | 12 |
| 2016-20 | | | | |
| NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2 | Bunzl | 2Q19 | 20.250 | 18 |
| NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D) | The Greenery | 1Q19 | 23.700 | 10 |
| NL Bleiswijk, Prismalaan West 43 | Hoogsteder | 2Q19 | 8.000 | 7 |
| NL Bleiswijk, Snelliuslaan 15 | Konings-Zuivel | 2Q19 | 8.000 | 6 |
| NL Breda, Heilaarstraat 263 | Lidl | 3Q19 | 55.000 | 27 |
| NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard | VCKG Holding / New Corp Logistics | 1Q19 | 22.075 | 18 |
| NL Zwolle, Mindenstraat 7 | Altrex | 2Q19 | 3.885 | 2 |
| NL Zwolle | wehkamp | 1Q19 | 25.000 | 24 |
| NL | | | 165.910 | 112 |
| 2016-20 | | | | |
| RO Brazi | Carrefour | 3Q19 | 11.000 | 5 |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Kitchen Shop | 3Q19 | 2.500 | 2 |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Metro | 4Q19 | 58.000 | 33 |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | LPP | 3Q19 | 22.000 | 10 |
| 2019-23 | | | | |
| RO Bucharest - Dragomiresti | Arcese | 3Q19 | 3.800 | 2 |
| RO Bucharest - Dragomiresti | Mediapost | 3Q19 | 10.000 | 5 |
| RO Bucharest - Dragomiresti | In commercialisation | 4Q19 | 20.000 | 11 |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Toya | 4Q19 | 8.600 | 4 |
| RO Oradea | Sogefi | 4Q19 | 34.000 | 16 |
| RO Paulesti | Iron Mountain | 4Q19 | 10.500 | 5 |
| RO | | | 180.400 | 92 |
| Total | | | 361.310 | 216 |



2.5 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 480 millions d'euros¹³ et d'une superficie totale de près de 637 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,8 % (un rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et de 8,2 % en Roumanie). Cette pipeline de développement est 100 % pré-loué avec une durée moyenne des contrats de bail s'élève à 10 ans.

2.5.1 Projets identifiés au cours du quatrième trimestre 2019

Belgique

LONDERZEEL, WEVERSTRAAT 27-29 : un projet de construction neuve innovant et durable à la pointe de la technologie sera édifié sur le site WDP à redévelopper existant à la Weversstraat 27-29 à Londerzeel pour les activités de distribution de Colruyt. Étant donné sa situation stratégique le long de l'autoroute A12 Bruxelles-Anvers, le nouveau centre de distribution permettra d'optimiser encore davantage le transport de marchandises. WDP développera cet entrepôt neuf d'une superficie d'environ

¹³ Dont 262 millions d'euros à investir.

20 000 m², avec réception prévue à la fin de 2020. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros¹⁴.

NEW

HEPPIGNIES : entrepôt neuf à agrandir avec environ 2 000 m² (réception prévue : T1 2021). Le budget d'investissement pour cette extension s'élève à environ 5 millions d'euros pour WDP.

NEW

GEEL, HAGELBERG 12 : de nouveau une extension d'un site existant. Le centre de distribution de DISTRILOG, situé dans la zoning industriel de Geel-ENA23¹⁵, sera agrandi d'une superficie supplémentaire d'environ 8 000 m² et pourra être mis en service en fin 2020. La durée de cette nouvelle zone sera alignée sur le contrat de bail existant pour la totalité du site, c'est-à-dire 6 ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

Pays-Bas

'S-HERTOGENBOSCH, KETELAARSKAMPWEG/ZANDZUIGERSTRAAT : WDP réalisera un centre de distribution sur son propre terrain à 's-Hertogenbosch. Le site, qui a abrité les dépôts de Total Fina, la société spécialisée dans les métaux Huiskens-Van Erp et une centrale de cogénération d'Essent, a été entièrement assaini et fait l'objet d'un redéveloppement durable. Cet emplacement sera loué à long terme à trois parties: Sanitairwinkel.nl — un distributeur (en ligne) de produits sanitaires, Spierings Smart logistics — un prestataire de services logistiques local, et le prestataire de services logistiques international ID Logistics. La proximité directe du terminal à conteneurs BCT offre la possibilité de développer le transport durable combinant la voie routière et la voie navigable. Après la réception (prévue à la fin du troisième trimestre 2020), ce site offrira une superficie totale d'environ 55 000 m². Chacun des trois clients louera une partie du site à long terme. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à plus de 33 millions d'euros¹⁶.

RIDDERKERK, NIEUW REIJERWAARD : un nouveau centre de distribution d'une superficie totale de 26 000 m² est développé pour Kivits Groep Holding, un prestataire de services logistiques complets pour le secteur PFL¹⁷. Ce bien sera loué par Kivits sur la base d'un contrat de bail de 15 ans. L'emplacement constitue une extension de l'ensemble PFL existant de WDP dans la région de Barendrecht. La réception de ce nouvel entrepôt est prévue à la fin de 2020. Dans l'attente de cette réalisation, les activités de Kivits sont transférées dans le bien de WDP situé Ziedewij à Barendrecht. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 28 millions d'euros.

¹⁴ À l'exclusion d'un montant d'investissement de 6 millions d'euros pour le terrain déjà propriété de WDP.

¹⁵ Réseau économique Canal Albert (ENA).

¹⁶ À l'exclusion d'un montant d'investissement de 15 millions d'euros pour le terrain déjà propriété de WDP.

¹⁷ PFL signifie Pommes de terre, Fruits et Légumes.

Roumanie

NEW

BUSCAREST - STEFANESTII DE JOS : le site existant pour Decathlon est agrandi avec un espace d'entreposage d'une surface d'environ 10 000 m², dont la réception est prévue au quatrième trimestre de 2020. Le montant investi pour cette extension s'élève à environ 5 millions d'euros. Decathlon signe un contrat de bail de dix ans.

2.5.2 Aperçu de tous les projets en exécution

| Site | Locataire | Livraison | 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 | 9.000 | 4 |
| BE Courcelles, rue de Liège 25 | Conway | 4Q20 | 2.190 | 2 |
| BE Geel, Hagelberg 12 | Distrilog | 4Q20 | 8.000 | 4 |
| BE Heppignies | fully let | 1Q21 | 2.000 | 5 |
| BE Heppignies, rue de Capilône 6 | Cora | 1Q20 | 32.000 | 16 |
| BE Lokeren | Barry Callebaut | 3Q21 | 60.000 | 92 |
| BE Londerzeel, Weversstraat 27-29 | Colruyt | 4Q20 | 20.000 | 9 |
| BE Nijvel, rue de l'industrie 30 | WEG | 2Q20 | 2.000 | 1 |
| BE | | | 135.190 | 133 |
| 2016-20 | | | | |
| LU Bettembourg (Eurohub Sud) | Trendy Foods / Sobolux / end user | 1Q20 | 25.000 | 12 |
| LU | | | 25.000 | 12 |
| 2019-23 | | | | |
| NL Bleiswijk, cluster I - hal A+B | CEVA Logistics | 2Q20 | 22.000 | 13 |
| NL Bleiswijk, cluster I - hal C | Drake & Farrell | 3Q20 | 17.000 | 16 |
| NL Bleiswijk, cluster II | Boland | 1Q21 | 16.400 | 18 |
| NL Breda, Heilaarstraat 263 | Lidl | 3Q20 | 5.000 | 3 |
| NL Den Haag, Westvlietweg | CEVA Logistics | 2Q21 | 26.000 | 19 |
| NL Eindhoven, Park Forum | Brocacef | 1Q20 | 10.000 | 10 |
| NL Kerkrade, Steenbergstraat | Berner Produkten | 1Q20 | 28.000 | 25 |
| NL Nieuwegein, Brigadedok | Caldic | 1Q20 | 15.000 | 12 |
| NL Nieuwegein, Divisiedok 1 | Bol.com | 3Q21 | 12.500 | 15 |
| NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard | Kivits Groep Holding | 4Q20 | 26.000 | 28 |
| NL Rozenburg, Incheonweg | Various | 1Q20 | 10.000 | 4 |
| NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat | Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics | 3Q20 | 55.000 | 33 |
| NL | | | 242.900 | 197 |
| 2016-20 | | | | |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Auchan | 1Q20 | 77.000 | 45 |
| RO Buzau | Ursus Breweries | 3Q20 | 21.000 | 13 |
| RO Deva | Carrefour | 3Q20 | 45.000 | 24 |
| RO Sibiu | Aeronamic Eastern Europe | 2Q20 | 4.000 | 4 |
| 2019-23 | | | | |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Decathlon | 4Q20 | 10.000 | 5 |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Alcar | 3Q20 | 10.000 | 5 |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Lecom | 2Q20 | 2.600 | 1 |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos | Aggreko | 1Q20 | 2.000 | 2 |
| RO Slatina | Pirelli | 3Q20 | 62.000 | 40 |
| RO | | | 233.600 | 138 |
| Total | | | 636.690 | 480 |



2.6 Ambition d'un portefeuille PV de 100 MWp à moyen terme

WDP dispose à l'heure actuelle d'une capacité installée totale de 80 MWp, répartie sur 85 sites. Environ un tiers des bâtiments a donc accès à l'électricité verte produite localement. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

Réalisations dans le courant de 2019

▶ 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, conformément à ce qui est prévu dans le calendrier.

▶ Projet de panneaux solaires en Flandre

Après l'installation 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.

2.7 ESG

L'objectif du  **WDP ESG Framework**, qui a été annoncé au début de 2019, est de renforcer la politique de durabilité de la société, dans la lignée des Sustainable Development Goals de l'ONU (SDG).

Une ESG Roadmap pour la période 2019-23 a été élaborée et mise en œuvre en 2019. Celle-ci vient compléter les objectifs opérationnels et financiers fixés dans le plan de croissance stratégique 2019-23. La feuille de route prévoit de nombreuses actions concrètes dans les volets Environnemental, Social et Governance (ESG).

Plusieurs ateliers sur le sujet ont été organisés au sein de l'entreprise et des objectifs ont ainsi pu être établis. WDP entend par ce biais intégrer encore davantage ces enjeux dans sa culture d'entreprise.



WDP a choisi des thèmes centraux dans lesquels elle peut faire la différence et créer de la valeur afin de répondre aux enjeux ESG qui sont essentiels à la promotion d'un avenir durable.

Concrètement, plusieurs projets ont été réalisés en 2019, y compris :

- ▶ En ce qui concerne l'efficacité énergétique et les réductions des émissions de CO₂, un outil de monitoring énergétique a été déployé sur l'ensemble du portefeuille. Cet outil mesure la consommation d'électricité, de gaz et d'eau dans chaque bâtiment. L'objectif

est d'agréger les données après un an pour pouvoir calculer une empreinte carbone totale, mais aussi d'analyser ces données en profondeur afin d'optimiser la consommation des clients. Cet outil s'ajoute au programme de panneaux solaires, dont la capacité a été augmentée d'un tiers, à 80 MWp, en 2019. Concrètement, un tiers des sites WDP sont aujourd'hui équipés d'une installation photovoltaïque.

▶ Dans le cadre de sa croissance, l'entreprise mise également énormément sur le développement personnel de ses collaborateurs. Un programme de développement formel a ainsi été approuvé à l'échelle du groupe et sera mis en œuvre dans le courant de 2020. En plus de prévoir un plan de formation élaboré, WDP soutient aussi des initiatives sportives. Ainsi, un tiers de collaborateurs de l'entreprise ont, par exemple, participé à l'ImmoRun annuel. Par ailleurs, l'équipe HSES a mis sur pied une campagne de sensibilisation à la sécurité et au bien-être au travail, alors que l'équipe DWWWDP est une nouvelle fois parvenue à récolter une belle somme en faveur d'une bonne cause. Les deux équipes continueront de développer leurs activités en 2020.

▶ Sur le plan de la gouvernance, une nouvelle structure conforme aux meilleures pratiques du secteur a été implémentée sur la base de la nouvelle législation relative aux sociétés.

En ce qui concerne la rapportage ESG, WDP entend communiquer de façon claire et structurée à tous ses parties prenantes. En considération de la taille et le secteur de l'entreprise, WDP développe une rapportage ESG en tenir compte des évolutions des réglementations, de plus en plus strictes (surtout dans le monde des investissements). C'est la raison pour laquelle une sélection des normes de reporting (EPRA, sBPR et GRI) et des ratings (MSCI et ISS) a été effectuée pour encadrer le reporting ESG de WDP. WDP examine également la possibilité d'entrer dans l'indice Dow Jones Sustainability à moyen terme.

2.8 Extension des activités régionales

2.8.1 Joint venture WDP & VIB

WDP et VIB Vermögen ont uni leurs forces dans le cadre d'une joint venture en vue de développer conjointement leurs portefeuilles respectifs d'actifs logistiques en Allemagne, dans les régions de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Brême et Hambourg. Il s'agit pour les deux groupes d'une expansion complémentaire ciblée qui leur permettra d'offrir à leurs clients une couverture géographique plus vaste en conjuguant leurs efforts. En phase avec leur activité stratégique, les investissements seront effectués au travers d'acquisitions aux fins d'aménagement à long terme et de rachats sélectifs de sites (semi-)industriels et logistiques. Chacune des deux sociétés détient 50 % des parts de cette joint venture.

La Rhénanie-du-Nord-Westphalie, est la région la plus peuplée d'Allemagne, qui se caractérise par une activité logistique solide et en croissance rapide, équipée d'un des centres de transport les plus importants d'Europe, bénéficiant d'un accès direct aux grands ports de la mer du Nord, et située au carrefour des principales autoroutes de cette région fortement industrialisée. En outre, le port d'Hambourg est un modèle en matière de commerce extérieur, avec, notamment, une connexion directe à la Chine.



2.8.2 Potentiel foncier à Gelsenkirchen

La joint venture WDP & VIB a directement signé un contrat portant sur l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 80 000 m² pour le développement futur d'un centre logistique à Gelsenkirchen (Allemagne). Cette parcelle récemment acquise fait partie d'une zone industrielle et hébergera deux nouveaux entrepôts logistiques destinés à l'aménagement, d'une surface d'environ 20 000 m² chacun. Le démarrage des travaux de construction est soumis à la prélocation de l'espace et sera autorisé après réhabilitation du site par la municipalité (pas avant le quatrième trimestre 2020). La commercialisation de ce projet de réaménagement de friches industrielles est en plein essor.



Gelsenkirchen se situe au cœur de la région allemande de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Compte tenu de sa liaison directe avec plusieurs autoroutes fédérales, la région de Gelsenkirchen dispose d'une excellente infrastructure d'envergure suprarégionale et européenne. Elle se trouve à un emplacement stratégique au cœur de la région de la Ruhr et profite de la présence de plusieurs aéroports. Le port du canal public, avec le trafic le plus important du Canal Rhin-Herne, dispose d'une liaison trimodale (ferroviaire, routière, fluviale).

2.9 Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019

Les points suivants ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019.

- ▶ La transposition de la forme juridique de société en commandite par actions (SCA) avec un gérant statutaire en société anonyme (SA) dotée d'un Conseil d'administration moniste, dans le cadre du Code des sociétés et des associations récemment approuvé, qui entérine la disparition de la SCA. WDP a donc choisi l'option « early opt-in » dans ce cadre. La transposition a été réalisée le 1^{er} octobre 2019.
- ▶ Le renouvellement de l'autorisation de capital autorisé (lors duquel il a été tenu compte de la nouvelle possibilité pour les SIR, introduite par la récente loi SIR, de procéder à une augmentation de capital par le biais, par exemple, d'un accelerated bookbuild (ABB), moyennant le respect d'un certain nombre de contraintes légales¹⁸) ainsi que le renouvellement de l'autorisation de rachat d'actions propres.
- ▶ La scission de l'action WDP par un facteur 7, à compter du 2 janvier 2020, afin d'en augmenter la négociabilité, l'accessibilité et l'attractivité.

2.10 Gestion des ressources financières

- ▶ Nouveau financement bancaire

En 2019, WDP a pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 200 millions d'euros auprès de différentes banques belges et étrangères.

- ▶ Prolongation de financement bancaire

Comme à l'accoutumée, WDP a prolongé proactivement ses crédits à long terme échéant en 2020 pour un montant total de 70 millions d'euros.

- ▶ Pour son émission d'une obligation verte, WDP a reçu le Green Bond Pioneer Certificate of Recognition, délivré par la Climate Bonds Initiative.
- ▶ Dividende optionnel d'un montant d'environ 43 millions d'euros¹⁹



Les actionnaires de WDP ont opté pour 56 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement des dividendes en espèces. Ce résultat a abouti pour WDP à une augmentation de capital d'environ 43 millions d'euros par voie de création de 329 925 actions nouvelles, compte tenu d'un prix d'émission de 131,04 euros (18,72 euros après la scission).

¹⁸ Voir également le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 26 avril 2019.

¹⁹ Voir le communiqué de presse du 17 mai 2019.

- ▶ En novembre 2019, WDP a lancé une augmentation de capital en numéraire, dans la limite du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence légal des actionnaires existants (partiellement en faveur de l'actionnaire de référence actuel de WDP, la société RTKA, soit la société familiale de la famille Jos De Pauw) et sans attribution d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants. Le montant brut de cette augmentation de capital s'est élevé à 200 millions d'euros avec l'émission de 1 250 000 actions nouvelles au prix d'émission de 160,0 euros par action (22,86 euros après la scission de l'action WDP). L'augmentation de capital a été réalisée au moyen d'un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs institutionnels internationaux avec constitution d'un livre d'ordres (ABB ou accelerated bookbuild).²⁰

- ▶ Prolongation de couvertures et dettes à taux fixe

En 2019, WDP a pu prolonger un montant notionnel total de 385 millions d'euros de couvertures et de dettes à taux fixe à échéance en 2020-25 jusqu'en 2029-31, à un taux plus favorable. Ces prolongations ont été réalisées de manière neutre pour la trésorerie, c'est-à-dire sans aucune indemnité de rupture ni autres frais. L'effet de cette prolongation est une économie annuelle d'environ 4 millions d'euros à compter de 2020 – le l'équivalent d'une réduction organique du coût des dettes de -20 pb.

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

L'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 contenait l'intention de ne plus autoriser, à partir de 2020, les investissements directs dans l'immobilier néerlandais par des organismes de placement collectif à caractère fiscal (FBI), dont WDP fait partie par sa filiale WDP Nederland S.A., dans le cadre de la suppression annoncée de l'imposition des 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.

Parallèlement, WDP était en négociations avec l'administration fiscale néerlandaise, qui avait fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland S.A., qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un autre test d'actionariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionariat).²¹

La teneur précise du test d'actionariat n'est actuellement pas encore claire, car cela 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

²⁰ Voir les [communiqués de presse](#) des 6 et 12 novembre 2019.

²¹ Pour information, WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FIB et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA actuel par action et la mesure ne sera jamais mise en œuvre de façon rétrospective.

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 exécutable au moyen d'une évaluation avec, éventuellement, une modification de politique et/ou réglementation à compter de 2021.

WDP est favorable à une solution simple et transparente visant à maintenir le statut de FBI immobilière pour les sociétés cotées en bourse, par analogie au régime de REIT appliqué dans les autres pays de l'UE. 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 espère que l'on parviendra, à 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.

3. Résultats financiers

3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour 2019 s'élève à 152,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 13,4 % par rapport au résultat de 134,4 millions d'euros en 2018. Le résultat EPRA par action s'établit à 0,93 euro, en augmentation de 8,3 % 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 2018-19, par le biais de projets prélués 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

| Chiffres clés | | |
|--|------------|------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Opérationnel | | |
| Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros) | 4.175,8 | 3.449,6 |
| Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %) | 6,3 | 6,7 |
| Rendement locatif net (EPRA) ² (en %) | 5,6 | 6,0 |
| Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans) | 6,0 | 5,8 |
| Taux d'occupation ⁴ (en %) | 98,1 | 97,5 |
| Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %) | 1,4 | 1,7 |
| Marge opérationnelle ⁶ (en %) | 91,6 | 91,3 |
| Financier | | |
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Loan-to-value (en %) ⁷ | 45,0 | 50,0 |
| Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %) | 46,7 | 51,8 |
| Net debt / EBITDA (adjusted) ⁸ (en x) | 8,0 | 9,0 |
| Interest Coverage Ratio ⁹ (en x) | 4,5 | 4,6 |
| Coût moyen des dettes (en %) ¹⁰ | 2,2 | 2,4 |
| Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans) | 4,2 | 4,4 |
| Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans) | 4,8 | 5,3 |
| Hedge ratio ¹¹ (en %) | 84,9 | 90,5 |
| Terme moyen restant des couvertures ¹² (en ans) | 7,1 | 7,3 |
| Résultat (en millions d'euros) | | |
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Résultat immobilier | 216,6 | 187,9 |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) | 198,3 | 171,6 |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ¹³ | -40,2 | -33,0 |
| Résultat EPRA ¹⁴ | 152,4 | 134,4 |
| Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁵ | 277,4 | 208,3 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe | -29,9 | -9,0 |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe | -6,2 | -4,8 |
| Résultat net (IFRS) - part du Groupe | 393,7 | 328,8 |
| Données par action (en euros) | | |
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Résultat EPRA ¹⁶ | 0,93 | 0,86 |
| Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁷ | 1,69 | 1,33 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe | -0,18 | -0,06 |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe | -0,04 | -0,03 |
| Résultat net (IFRS) - part du Groupe | 2,40 | 2,10 |
| IFRS NAV ¹⁸ | 12,2 | 9,8 |
| EPRA NAV ¹⁹ | 12,8 | 10,2 |
| EPRA NNAV ²⁰ | 12,2 | 9,7 |

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 comparés.

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.

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 ajusté 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 les 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 NNAV : 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 EPRA ¹ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Résultat EPRA (en euros par action) ² | 0,93 | 0,86 |
| EPRA NAV (en euros par action) ³ | 12,8 | 10,2 |
| EPRA NNNNAV (en euros par action) ⁴ | 12,2 | 9,7 |
| EPRA Net Initial Yield (en %) | 5,6 | 6,0 |
| EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %) | 5,6 | 6,0 |
| Taux de vacance EPRA (en %) | 2,1 | 2,7 |
| Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) ⁵ | 9,5 | 9,4 |
| Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) ⁵ | 9,1 | 9,0 |

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.

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 NNNNAV: 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 du 31 décembre 2019 (schéma analytique)

3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 216,6 millions d'euros pour 2019, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'année précédente (187,9 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2018-19, 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 +1,4 %²², hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 14,7 millions d'euros en revenus de panneaux solaires, contre 14,5 millions d'euros. Sous-jacente, il y a une augmentation sur la base d'une capacité installée plus élevée, compensée par une baisse à cause d'une base organique par la base de comparaison défavorable (l'ensoleillement exceptionnellement favorable en 2018).

| Revenus locatifs bruts par pays (en euros x 1 000) | Belgique | Pays-Bas | France | Roumanie | Total IFRS | Luxembourg ¹ |
|---|----------|----------|--------|----------|------------|-------------------------|
| I. Revenus locatifs | 71.346 | 96.204 | 6.929 | 28.269 | 202.748 | 1.481 |
| III. Charges relatives à la location ² | -85 | 356 | 84 | -171 | 184 | -4 |
| Résultat locatif, moins les charges liées à la location | 71.261 | 96.560 | 7.013 | 28.098 | 202.932 | 1.476 |

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*.

²² Croissance Like-for-like 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.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 198,3 millions d'euros en 2019, soit une augmentation de 15,6 % par rapport à la même période l'année passée (171,6 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 18,3 millions sur 2019, soit une augmentation de 1,9 millions d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2018. 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 91,6 % sur 2019, comparable à la moyenne des années antérieures.

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)²³ s'élève à -40,2 millions d'euros pour 2019, en hausse par rapport à l'an dernier (-33,0 millions d'euros) en raison, d'une part, de l'augmentation de l'encours de dettes financières et, d'autre part, du coût récurrent des concessions de -2,4 million d'euros à comptabiliser dès l'exercice 2019 conformément à la norme IFRS 16, dans le *Résultat financier* au lieu de *Revenus locatifs moins les coûts liés à la location*.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 854,8 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 1 697,8 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,2 % en 2019, contre 2,4 % en 2018.

3.4.4 Participation des filiales associées et des joint ventures aux résultats

Le résultat de 0,6 millions d'euros en 2019 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint venture luxembourgeoise.

3.4.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2019 s'élève à 152,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 13,4 % par rapport au résultat de 134,4 millions d'euros en 2018. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 8,3 %, à 0,93 euros, comprenant l'augmentation de 4,7 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

²³ 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.

3.4.6 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 Groupe²⁴ pour l'exercice 2019 — atteint +277,4 millions d'euros, soit +1,69 euro par action.²⁵ Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +208,3 millions d'euros, soit +1,33 euro par action. Pour 2019, les résultats par pays se présentent comme suit : Belgique (+125,0 millions d'euros), Pays-Bas (+134,5 millions d'euros), France (+5,6 millions d'euros), Roumanie (+9,9 millions d'euros) et Luxembourg (+2,5 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 297,9 millions d'euros. Cette revalorisation est principalement soutenue par la revalorisation de la portefeuille immobilière existante (sur la base des rendements resserrés de 30 points de base à cause de l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique), ainsi que par les plus-values réalisées sur les développements de projets.

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 Groupe²⁶ atteignent -29,9 millions d'euros, soit -0,18 euro par action au cours de 2019 (par rapport à -9,0 million d'euros, soit -0,06 euro par action en 2018). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2019, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme en 2019.

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 IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante

²⁴ 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.

²⁵ 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.

²⁶ 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 market-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

d'amortissement suivant la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique ainsi que les amortissements accumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -6,2 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.

3.4.9 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 en 2019 de 393,7 millions d'euros (par rapport à 328,8 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 393,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 152,4 millions d'euros est principalement due aux variations positives de la valeur du portefeuille.

3.4.10 Tableau comparatif à l'occasion de la scission de l'action

| Résultats consolidés - Ratios clés (en euros par action) | FY 2019 | FY 2018 | FY 2019 | FY 2018 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | après scission action | après scission action | avant scission action | avant scission action |
| Résultat EPRA ¹ | 0,93 | 0,86 | 6,50 | 6,00 |
| Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹ | 1,69 | 1,33 | 11,84 | 9,31 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹ | -0,18 | -0,06 | -1,28 | -0,40 |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹ | -0,04 | -0,03 | -0,26 | -0,21 |
| Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹ | 2,40 | 2,10 | 16,80 | 14,69 |
| Résultat EPRA ² | 0,88 | 0,83 | 6,18 | 5,83 |
| Distribution proposée | 127.642.012 | 110.694.672 | 127.642.012 | 110.694.672 |
| Pourcentage de versement (par rapport à la résultat EPRA) ³ | 83,8% | 82,4% | 83,8% | 82,4% |
| Dividende brut | 0,74 | 0,69 | 5,18 | 4,80 |
| Dividende net | 0,52 | 0,48 | 3,64 | 3,36 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 164.047.016 | 156.655.989 | 23.435.288 | 22.379.427 |
| Nombre d'actions en circulation au terme de la période | 172.489.205 | 161.429.730 | 24.641.315 | 23.061.390 |

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.

3.5 Commentaire du bilan au 31 décembre 2019

3.5.1 Portefeuille immobilier²⁷

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²⁸) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 4 054,8 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 3 332,3 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 solaires²⁹, la valeur totale du portefeuille passe à 4 175,8 millions d'euros contre 3 449,6 millions d'euros fin 2018.

La valeur de 4 175,8 millions d'euros inclut 3 682,6 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 265,3 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Heppignies, Bleiswijk, Breda, Heerlen et Schiphol ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 106,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2019 à une juste valeur de 121,0 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,3 %³⁰. 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 ¹ | 84 | 96 | 7 | 2 | 57 | 246 |
| Superficie louable brute (en m ²) | 1.813.774 | 2.108.773 | 192.675 | 33.007 | 890.074 | 5.038.303 |
| Terrains (en m ²) | 3.635.284 | 4.032.283 | 428.461 | 56.007 | 4.323.353 | 12.475.388 |
| Juste valeur (en millions d'euros) | 1.329,9 | 1.923,9 | 125,6 | 40,7 | 634,7 | 4.054,8 |
| % de la juste valeur totale | 33% | 47% | 3% | 1% | 16% | 100% |
| % de variation de la juste valeur (YTD) | 9,3% | 7,0% | 4,6% | 8,9% | 3,2% | 7,1% |
| Vacance (EPRA) ^{2,3} | 4,2% | 0,3% | 2,2% | 2,2% | 2,5% | 2,1% |
| Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ³ | 4,3 | 6,3 | 4,0 | 9,0 | 6,7 | 5,6 |
| Taux de rendement locatif brut de WDP ⁴ | 6,1% | 5,9% | 6,1% | 6,5% | 7,9% | 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% | -0,1% | -0,7% | -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 ² | 5,4% | 5,2% | 5,5% | 5,3% | 7,3% | 5,6% |

¹ À partir de maintenant, le nombre de sites louables est également indiqué pour la Roumanie, alors qu'auparavant le nombre de parcs logistiques était indiqué pour la Roumanie.

² Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

³ Panneaux solaires non compris.

⁴ 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).

²⁷ 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 %).

²⁸ Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

²⁹ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

³⁰ 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 sur le transfert).

3.5.2 NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 12,8 euros au 31 décembre 2019, ce qui correspond à une hausse de 2,6 euros par rapport à l'EPRA NAV par action de 10,2 euros au 31 décembre 2018, sous l'effet du bénéfice généré, du dividende versé et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action³¹ s'élève à 12,2 euros au 31 décembre 2019 contre 9,8 euros à la date du 31 décembre 2018.

3.6 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 697,8 millions d'euros fin décembre 2018 à 1 854,8 millions d'euros au 31 décembre 2019, principalement en lien avec l'exécution du programme de développement de projets prélués. Les dettes financières courantes de 286,6 millions d'euros comprennent principalement le programme de billets de trésorerie (199 millions d'euros) et la partie des dettes à long terme venant à échéance dans le courant de l'année (autour de 70 millions d'euros - il s'agit de l'obligation de 50 millions d'euros venant à échéance en mars 2020 et d'un petit crédit de 20 millions d'euros venant à échéance en mai 2020, lesquels seront tous les deux refinancés à partir des lignes de crédit disponibles existantes tels que prévus).

Le total du bilan est passé de 3 483,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 4 222,8 millions d'euros fin décembre 2019. Au 31 décembre 2019, le taux d'endettement (proportionnel) a reculé à 46,7 %, par rapport à 51,8 % au 31 décembre 2018. Le ratio loan-to-value, qui s'obtient en divisant les dettes financières nettes par la somme de la valeur réelle du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement des ou de la participation dans les joint ventures atteint 45,0 % au 31 décembre 2019.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2019 s'établit à 4,2 ans³². Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,8 ans³³. Au 31 décembre 2019, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 350 millions d'euros³⁴.

Le coût moyen des dettes s'est établi à 2,2 % en 2019. Le ratio de couverture des intérêts³⁵ est égal à 4,5x pour la même période, contre 4,6x pour l'ensemble de

³¹ 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.


³² 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.

³³ 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 5,1 ans.

³⁴ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

³⁵ 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.

l'exercice 2018. Le taux de couverture, ou hedge ratio³⁶, 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 84,9 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,1 ans.

³⁶  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. Perspectives³⁷

4.1 Perspectives 2020

Pour 2020, WDP prévoit un résultat EPRA par action de 1,00 euro (environ 174 million d'euros), en hausse de 8 % par rapport à 2019. Compte tenu de ces perspectives, WDP a l'intention de proposer un dividende brut de 0,80 euro sur 2020, payable en 2021, une nouvelle augmentation de 8 %, sur la base d'un taux de versement faible.

Ces perspectives sont principalement soutenues par la forte croissance du portefeuille en 2019, provenant des projets de constructions neuves prélués et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2020. En outre, WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets prélués, de 637 000 m² pour un investissement total de 480 millions d'euros³⁸, qui contribuera également en partie au résultat en 2020.

Sur les 13 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2020, 50 % ont pu être prolongés entretemps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché locatif, WDP table sur un taux d'occupation moyen minimum de 97 % pour 2020.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2020 sur la base de la poursuite de l'exécution du programme de développement de projets, il est tenu compte d'un taux d'endettement envisagé pour fin 2020 inférieur au 50 % et d'un coût moyen d'endettement de 2,1 %.

4.2 Plan de croissance 2019-23

Dans le cadre du plan de croissance 2019-23 actuel, WDP a identifié, fin 2019, un volume d'investissement total de 550 millions d'euros, soit environ 37 % du montant cumulé ambitionné de 1,5 milliard d'euros. On peut donc parler d'un excellent démarrage pour ce nouveau plan quinquennal, qui est nécessaire en fonction de la complexité plus élevée et les délais de traitement de certains projets.

La demande pour des biens logistiques modernes se maintient, ce qui signifie que WDP dispose encore d'un potentiel de croissance suffisant pour réaliser son business plan, malgré la pression accrue sur les rendements (en raison du regain d'intérêt des investisseurs dans le secteur et de la persistance des taux négatifs), la pénurie de plus en plus forte de terrains disponibles et la longueur des procédures de permis.

- ▶ Tout d'abord, certaines tendances fondamentales telles que les modifications du comportement des consommateurs (la montée en puissance du commerce

³⁷ Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier et/ou la demande d'immobilier logistique) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal. Les chiffres indiqués tiennent compte de la scission de l'action WDP d'un facteur 7 ayant pris effet le 2 janvier 2020.

³⁸ Dont un montant de 262 millions d'euros à investir.

électronique, par exemple), les avancées technologiques et la demande pour plus de durabilité demeurent intactes et impliquent des adaptations des réseaux de consommation et de distribution.

- ▶ Face à la normalisation du marché et au durcissement des règles en matière de zonage et de permis, WDP constate une évolution vers plus de projets de réaménagement et d'opérations complexes, dans le cadre desquels l'expertise et l'orientation client occuperont une place centrale.

Dans ce cadre, WDP estime être en mesure de réaliser son plan de croissance étant donné sa franchise clients, la part croissante des ventes croisées dans le portefeuille, l'étendue de son réseau de partenaires et l'expérience et la motivation de ses collaborateurs.

Dans ces conditions, WDP estime pouvoir maintenir une croissance du portefeuille de 10 % par an, pour atteindre environ 5 milliards d'euros en 2023, et vise, par conséquent, un EPRA EPS pour 2023 d'au moins 1,15 euro (par rapport au 1,15 euro lors du démarrage du plan de croissance précédemment).

5. Agenda financier

| | |
|-----------------|--|
| 22 avril 2020 | Publication des résultats du premier trimestre 2020 |
| 29 avril 2020 | Assemblée Générale Annuelle |
| 4 mai 2020 | Date de détachement du coupon de dividende 2019 |
| 5 mai 2020 | Date de clôture du registre des dividendes 2019 |
| 29 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 |

6. Aperçus des résultats financiers — Chiffres clés au 31 décembre 2019 — analytique (résultats et bilan)³⁹

6.1 Résultats consolidés

| Résultats consolidés (en euros x 1 000) | FY 2019 | FY 2018 | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Revenus locatifs moins les coûts liés à la location | 201.971 | 173.791 | 28.180 | 16,2% |
| Indemnités pour rupture anticipée de bail | 961 | 215 | 745 | n.r. |
| Produits de l'énergie solaire | 14.689 | 14.537 | 152 | 1,0% |
| Autres produits/charges opérationnels | -1.055 | -619 | -436 | n.r. |
| Résultat immobilier | 216.566 | 187.923 | 28.642 | 15,2% |
| Frais immobiliers | -7.245 | -6.271 | -973 | 15,5% |
| Frais généraux de la société | -11.034 | -10.097 | -936 | 9,3% |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) | 198.287 | 171.555 | 26.733 | 15,6% |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) | -40.216 | -33.012 | -7.204 | 21,8% |
| Impôts sur le résultat EPRA | -1.724 | -1.587 | -137 | n.r. |
| Impôts latents sur le résultat EPRA | -975 | -511 | -464 | n.r. |
| Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat | 610 | 256 | 353 | n.r. |
| Intérêts minoritaires | -3.607 | -2.342 | -1.266 | 54,0% |
| Résultat EPRA | 152.374 | 134.359 | 18.015 | 13,4% |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 285.353 | 213.811 | 71.542 | n.r. |
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-) | 10 | 787 | -777 | n.r. |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-) | -7.972 | -3.698 | -4.274 | n.r. |
| Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat | 2.507 | 209 | 2.298 | n.r. |
| Résultat sur le portefeuille | 279.897 | 211.109 | 68.788 | n.r. |
| Intérêts minoritaires | -2.475 | -2.853 | 378 | n.r. |
| Résultat sur le portefeuille - part du Groupe | 277.423 | 208.257 | 69.166 | n.r. |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers | -29.883 | -9.027 | -20.856 | n.r. |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers | -29.883 | -9.027 | -20.856 | n.r. |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 0 | n.r. |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe | -29.883 | -9.027 | -20.856 | n.r. |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires | -6.526 | -4.937 | -1.589 | 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 | -6.526 | -4.937 | -1.589 | n.r. |
| Intérêts minoritaires | 344 | 132 | 212 | n.r. |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe | -6.183 | -4.805 | -1.377 | n.r. |
| Résultat net (IFRS) | 399.470 | 333.846 | 65.624 | n.r. |
| Intérêts minoritaires | -5.738 | -5.063 | -675 | n.r. |
| Résultat net (IFRS) - part du Groupe | 393.732 | 328.784 | 64.948 | n.r. |

| Ratios clés (en euros par action) | FY 2019 | FY 2018 | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|--|-------------|-------------|--------------|-----------|
| Résultat EPRA ¹ | 0,93 | 0,86 | 0,07 | 8,3% |
| Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹ | 1,69 | 1,33 | 0,36 | n.r. |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹ | -0,18 | -0,06 | -0,12 | n.r. |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹ | -0,04 | -0,03 | -0,01 | n.r. |
| Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹ | 2,40 | 2,10 | 0,30 | n.r. |
| Résultat EPRA ² | 0,88 | 0,83 | 0,05 | 6,1% |
| Distribution proposée | 127.642.012 | 110.694.672 | 16.947.339 | 15,3% |
| Pourcentage de versement (par rapport à la résultat EPRA) ³ | 83,8% | 82,4% | 1,4% | n.r. |
| Dividende brut | 0,74 | 0,69 | 0,05 | 7,9% |
| Dividende net | 0,52 | 0,48 | 0,04 | 8,3% |

| | | | | |
|--|-------------|-------------|------------|------|
| Nombre moyen pondéré d'actions | 164.047.016 | 156.655.989 | 7.391.027 | 4,7% |
| 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.

³⁹ Les chiffres indiqués tiennent compte de la scission de l'action WDP d'un facteur 7 ayant pris effet le 2 janvier 2020.

6.2 Résultats consolidés (par trimestre)

| Résultats consolidés (en euros x 1 000) | Q1 2019 | Q2 2019 | Q3 2019 | Q4 2019 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Revenus locatifs moins les coûts liés à la location | 49.099 | 48.907 | 51.849 | 52.116 |
| Indemnités pour rupture anticipée de bail | 190 | 421 | 0 | 350 |
| Produits de l'énergie solaire | 2.374 | 5.512 | 5.244 | 1.560 |
| Autres produits/charges opérationnels | -2.460 | 589 | 92 | 724 |
| Résultat immobilier | 49.203 | 55.429 | 57.185 | 54.749 |
| Frais immobiliers | -1.796 | -1.762 | -1.705 | -1.982 |
| Frais généraux de la société | -2.689 | -2.623 | -2.958 | -2.763 |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) | 44.717 | 51.044 | 52.521 | 50.005 |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) | -9.672 | -10.080 | -10.411 | -10.053 |
| Impôts sur le résultat EPRA | -656 | -200 | -440 | -429 |
| Impôts latents sur le résultat EPRA | -230 | -123 | -223 | -400 |
| Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat | 119 | 125 | 251 | 114 |
| Intérêts minoritaires | -878 | -964 | -935 | -831 |
| Résultat EPRA | 33.400 | 39.803 | 40.764 | 38.407 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 24.331 | 128.026 | 43.020 | 89.976 |
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-) | -235 | 14 | -2 | 232 |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-) | -1.069 | -1.236 | -2.112 | -3.555 |
| Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat | -493 | 2.092 | 499 | 409 |
| Résultat sur le portefeuille | 22.535 | 128.896 | 41.405 | 87.061 |
| Intérêts minoritaires | -152 | -116 | -596 | -1.610 |
| Résultat sur le portefeuille - part du Groupe | 22.383 | 128.780 | 40.809 | 85.451 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers | -15.964 | -29.956 | -22.600 | 38.638 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers | -15.964 | -29.956 | -22.600 | 38.638 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe | -15.964 | -29.956 | -22.600 | 38.638 |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires | -1.210 | -2.693 | -1.300 | -1.323 |
| Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires | -1.210 | -2.693 | -1.300 | -1.323 |
| Intérêts minoritaires | 33 | 305 | 47 | -41 |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe | -1.178 | -2.387 | -1.253 | -1.364 |
| Résultat net (IFRS) | 39.639 | 137.013 | 59.205 | 163.613 |
| Intérêts minoritaires | -997 | -774 | -1.485 | -2.482 |
| Résultat net (IFRS) - part du Groupe | 38.642 | 136.239 | 57.720 | 161.131 |

| Ratios clés (en euros par action) | Q1 2019 | Q2 2019 | Q3 2019 | Q4 2019 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Résultat EPRA ¹ | 0,21 | 0,24 | 0,25 | 0,23 |
| Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹ | 0,14 | 0,79 | 0,25 | 0,51 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹ | -0,10 | -0,18 | -0,14 | 0,23 |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹ | -0,01 | -0,01 | -0,01 | -0,01 |
| Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹ | 0,24 | 0,84 | 0,35 | 0,96 |
| Résultat EPRA ² | 0,21 | 0,24 | 0,25 | 0,22 |

| | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre moyen pondéré d'actions | 161.429.730 | 162.546.398 | 163.739.205 | 168.399.532 |
| Nombre d'actions en circulation au terme de la période | 161.429.730 | 163.739.205 | 163.739.205 | 172.489.205 |

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

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

6.3 Bilan consolidé

| Bilan (en euros x 1 000) | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|--|------------------|------------------|----------------|--------------|
| Immobilisations incorporelles | 422 | 252 | 171 | n.r. |
| Immeubles de placement | 4.002.340 | 3.299.864 | 702.477 | 21,3% |
| Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus) | 125.244 | 120.426 | 4.818 | 4,0% |
| Immobilisations financières | 4.743 | 7.877 | -3.134 | -39,8% |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 4.162 | 4.972 | -810 | -16,3% |
| Impôts différés - actif | 0 | 0 | 0 | n.r. |
| Participations dans des filiales associées et des joint ventures | 19.707 | 10.636 | 9.072 | 85,3% |
| Actifs non courants | 4.156.619 | 3.444.026 | 712.593 | 20,7% |
| Actifs détenus en vue de la vente | 5.779 | 739 | 5.040 | n.r. |
| Créances commerciales | 15.364 | 9.987 | 5.377 | n.r. |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 34.249 | 18.990 | 15.259 | n.r. |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 3.604 | 1.724 | 1.881 | n.r. |
| Comptes de régularisation | 7.175 | 7.867 | -692 | n.r. |
| Actifs courants | 66.171 | 39.307 | 26.864 | n.r. |
| Total actif | 4.222.790 | 3.483.333 | 739.458 | n.r. |
| Capital | 185.746 | 176.684 | 9.062 | 5,1% |
| Primes d'émission | 876.849 | 646.286 | 230.562 | 35,7% |
| Réserves | 647.590 | 428.767 | 218.823 | 51,0% |
| Résultat net de l'exercice | 393.732 | 328.784 | 64.948 | 19,8% |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe | 2.103.917 | 1.580.521 | 523.395 | 33,1% |
| Intérêts minoritaires | 45.944 | 29.994 | 15.950 | 53,2% |
| Capitaux propres | 2.149.861 | 1.610.516 | 539.346 | 33,5% |
| Passifs non courants | 1.707.475 | 1.577.336 | 130.139 | 8,3% |
| Dettes financières non courants | 1.568.199 | 1.476.586 | 91.613 | 6,2% |
| Autres passifs financiers non courants | 139.276 | 100.750 | 38.526 | 38,2% |
| Passifs courants | 365.454 | 295.481 | 69.973 | 23,7% |
| Dettes financières courantes | 286.629 | 221.165 | 65.464 | 29,6% |
| Autres passifs courants | 78.826 | 74.316 | 4.510 | 6,1% |
| Passifs | 2.072.929 | 1.872.817 | 200.112 | 10,7% |
| Total passif | 4.222.790 | 3.483.333 | 739.458 | 21,2% |

| Ratios clés | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|---|------------|------------|--------------|-----------|
| (en euros per action) | | | | |
| IFRS NAV | 12,2 | 9,8 | 2,4 | 24,6% |
| EPRA NAV | 12,8 | 10,2 | 2,6 | 25,6% |
| Cours de l'action | 23,2 | 16,5 | 6,7 | 40,8% |
| Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV | 81,5% | 61,8% | 19,6% | n.r. |
| (en euros x millions) | | | | |
| Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹ | 4.175,8 | 3.449,6 | 726,1 | 21,0% |
| Loan-to-value | 45,0% | 50,0% | -5,0% | n.r. |
| Taux d'endettement (proportionnel) ² | 46,7% | 51,8% | -5,1% | n.r. |
| Net debt / EBITDA (adjusted) | 8,0x | 9,0x | -1,0x | 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.

7. États financiers — Bilan et compte de résultat au 31 décembre 2019 — IFRS⁴⁰

7.1 Compte de résultat

| Compte de résultat (en euros x 1 000) | FY 2019 | FY 2018 | FY 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Revenus locatifs | 202.748 | 175.822 | 145.661 |
| Charges relatives à la location | 184 | -1.816 | -1.286 |
| Résultat locatif net | 202.932 | 174.006 | 144.375 |
| Récupération des charges immobiliers | 0 | 0 | 0 |
| Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 18.226 | 10.978 | 9.239 |
| Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail | 0 | 54 | 0 |
| Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués | -21.238 | -13.175 | -11.635 |
| Autres revenus et dépenses liés à la location | 16.646 | 16.061 | 12.513 |
| Résultat immobilier | 216.566 | 187.923 | 154.493 |
| Frais techniques | -4.552 | -4.059 | -3.345 |
| Frais commerciaux | -656 | -831 | -683 |
| Frais de gestion immobilière | -2.037 | -1.381 | -930 |
| Frais immobilières | -7.245 | -6.271 | -4.959 |
| Résultat d'exploitation | 209.321 | 181.652 | 149.534 |
| Frais généraux de la société | -11.034 | -10.097 | -6.695 |
| Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires) | -6.526 | -4.937 | -3.904 |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) | 191.761 | 166.618 | 138.935 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 10 | 787 | 929 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 285.353 | 213.811 | 94.763 |
| Résultat d'exploitation | 477.124 | 381.215 | 234.627 |
| Revenus financiers | 453 | 324 | 3.268 |
| Charges d'intérêt nettes | -39.411 | -32.517 | -28.504 |
| Autres charges financières | -1.257 | -819 | -498 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers | -29.883 | -9.027 | 16.470 |
| Résultat financier | -70.099 | -42.039 | -9.264 |
| Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat | 3.117 | 466 | 10.803 |
| Résultat avant impôts | 410.142 | 339.642 | 236.166 |
| Impôts | -10.672 | -5.796 | -1.010 |
| Résultat net | 399.470 | 333.846 | 235.156 |
| Attribuable aux: | | | |
| Intérêts minoritaires | 5.738 | 5.063 | 0 |
| Actionnaires du Groupe | 393.732 | 328.784 | 235.156 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 164.047.016 | 156.655.989 | 151.810.827 |
| Résultat net par action (en euros) | 2,40 | 2,10 | 1,55 |
| Résultat net dilué par action (en euros) | 2,40 | 2,10 | 1,55 |

⁴⁰ Les chiffres indiqués tiennent compte de la scission de l'action WDP d'un facteur 7 ayant pris effet le 2 janvier 2020. Le commissaire, Deloitte Bedrijfsrevisoren, représenté par Rik Neckebroek, a confirmé que l'information comptable reprise dans le présent communiqué ne soulève aucune réserve de sa part et est conforme aux états financiers tels qu'ils ont été clôturés par le Conseil d'administration.

7.2 État consolidé du résultat global

en euros (x 1 000)

| | FY 2019 | FY 2018 |
|---|----------------|----------------|
| I. Résultat net | 399.470 | 333.846 |
| II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat) | 983 | 3.876 |
| Revalorisation des panneaux solaires | 983 | 3.876 |
| Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures | 0 | 0 |
| Résultat global | 400.453 | 337.722 |
| Attribuable aux: | | |
| Intérêts minoritaires | 5.961 | 4.847 |
| Actionnaires du Groupe | 394.492 | 332.875 |

7.3 Bilan consolidé

| Bilan - L'Actif (en euros x 1 000) | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Actifs non courants | 4.156.619 | 3.444.026 | 2.632.554 |
| Immobilisations incorporelles | 422 | 252 | 146 |
| Immeubles de placement | 4.002.340 | 3.299.864 | 2.404.027 |
| Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus) | 125.244 | 120.426 | 95.876 |
| Actifs financiers non courants | 4.743 | 7.877 | 97.469 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 4.162 | 4.972 | 3.411 |
| Impôts différés - actifs | 0 | 0 | 0 |
| Participations dans des filiales associées et des joint ventures | 19.707 | 10.636 | 31.626 |
| Actifs courants | 66.171 | 39.307 | 42.745 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 5.779 | 739 | 7.525 |
| Créances commerciales | 15.364 | 9.987 | 9.042 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 34.249 | 18.990 | 22.830 |
| Trésorerie et régularisation actif | 3.604 | 1.724 | 1.231 |
| Comptes de régularisation | 7.175 | 7.867 | 2.116 |
| Total de l'actif | 4.222.790 | 3.483.333 | 2.675.299 |

| Bilan - Passif (en euros x 1 000) | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Capitaux propres | 2.149.861 | 1.610.516 | 1.238.439 |
| I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 2.103.917 | 1.580.521 | 1.238.439 |
| Capital | 185.746 | 176.684 | 168.873 |
| Primes d'émission | 876.849 | 646.286 | 545.154 |
| Réserves | 647.590 | 428.767 | 289.256 |
| Résultat net de l'exercice | 393.732 | 328.784 | 235.156 |
| II. Intérêts minoritaires | 45.944 | 29.994 | 0 |
| Passifs | 2.072.929 | 1.872.817 | 1.436.860 |
| I. Passifs non courants | 1.707.475 | 1.577.336 | 1.158.293 |
| Provisions | 357 | 359 | 655 |
| Dettes financières non courantes | 1.568.199 | 1.476.586 | 1.108.966 |
| Autres passifs financiers non courants | 122.501 | 96.184 | 48.673 |
| Dettes commerciales et autres dettes non courantes | 3.061 | 0 | 0 |
| Impôts différés | 13.357 | 4.207 | 0 |
| II. Passifs courants | 365.454 | 295.481 | 278.566 |
| Dettes financières courantes | 286.629 | 221.165 | 240.849 |
| Autres dettes financières courantes | 168 | 168 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 51.944 | 47.314 | 22.774 |
| Autres passifs courants | 8.300 | 7.724 | 1.549 |
| Comptes de régularisation | 18.413 | 19.110 | 13.394 |
| Total passif | 4.222.790 | 3.483.333 | 2.675.299 |

8. EPRA Performance measures⁴¹

8.1 Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

| | FY 2019 | FY 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS | 393.732 | 328.784 |
| 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 | -278.827 | -208.874 |
| - Variations de valeur du portefeuille immobilier | -285.353 | -213.811 |
| - Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires | 6.526 | 4.937 |
| II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts | -10 | -787 |
| VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants | 29.883 | 9.027 |
| VIII. Impôt différé concernant les ajustements | 7.972 | 3.698 |
| IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures | -2.507 | -209 |
| X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède | 2.131 | 2.721 |
| Résultat EPRA | 152.374 | 134.359 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 164.047.016 | 156.655.989 |
| Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros) | 0,93 | 0,86 |

8.2 EPRA NAV

en euros (x 1 000)

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------------|------------------|
| IFRS NAV | 2.103.917 | 1.580.521 |
| IFRS NAV/action (en euros) | 12,2 | 9,8 |
| NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation Prenant (ne comprenant pas) : | 2.103.917 | 1.580.521 |
| (IV) Juste valeur des instruments financiers | 81.819 | 51.936 |
| (V.a) Impôts différés | 17.769 | 8.710 |
| EPRA NAV | 2.203.505 | 1.641.168 |
| Nombre d'actions | 172.489.205 | 161.429.730 |
| EPRA NAV par actions (en euros) | 12,8 | 10,2 |
| EPRA NAV | 2.203.505 | 1.641.168 |
| comprenant: | | |
| I. Juste valeur des instruments financiers | -81.819 | -51.936 |
| II. Juste valeur des dettes financières | -8.097 | -8.066 |
| III. Impôts différés | -17.769 | -8.710 |
| EPRA NNNAV | 2.095.820 | 1.572.455 |
| Nombre d'actions | 172.489.205 | 161.429.730 |
| EPRA NNNAV par actions (en euros) | 12,2 | 9,7 |

⁴¹ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association. Les chiffres indiqués tiennent compte de la scission de l'action WDP d'un facteur 7 ayant pris effet le 2 janvier 2020.

8.3 Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)

| | | FY 2019 | FY 2018 ¹ | |
|--|---|---------|----------------------|---------|
| Y compris : | | | | |
| I. | Charges d'exploitation (IFRS) | -21.546 | -18.939 | |
| | I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales | -256 | -427 | |
| | 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 | -3.012 | -2.197 | |
| | I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail | 0 | 54 | |
| | I-5. Frais immobilières | -7.245 | -6.271 | |
| | I-6. Frais généraux de la société | -11.034 | -10.097 | |
| III. | Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé | 954 | 963 | |
| V. | Charges d'exploitation (participation joint ventures) | -451 | -424 | |
| Hors (si compris ci-dessus): | | | | |
| VI. | Amortissements | 303 | 304 | |
| | Charges d'exploitation des panneaux solaires | 1.567 | 1.578 | |
| Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) | | A | -19.173 | -16.519 |
| IX. | Frais directs de vacance | 871 | 787 | |
| Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) | | B | -18.302 | -15.732 |
| X. | Revenus locatifs (IFRS) | 201.788 | 175.607 | |
| | Moins coût net des concessions | -1.633 | -1.389 | |
| XII. | Revenus locatifs (participation joint ventures) | 1.481 | 947 | |
| | Moins coût net des concessions | -112 | -60 | |
| Revenus locatifs bruts | | C | 201.523 | 175.105 |
| Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs) | | A/C | 9,5% | 9,4% |
| Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance) | | B/C | 9,1% | 9,0% |

¹ À cause des changements limités à la méthode de calcul de la ratio de coûts EPRA, la ratio de coûts EPRA 2018 a été légèrement modifiée.

8.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)

| | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-----|------------|------------|
| Immeubles de placement - pleine propriété | | 4.002.340 | 3.299.864 |
| Immeubles de placement - participation joint ventures | | 46.099 | 29.796 |
| Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage | | -436.664 | -318.257 |
| Portefeuille immobilier achevé | | 3.611.775 | 3.011.402 |
| Provision pour frais d'acquisition estimés | | 152.819 | 128.903 |
| Valeur d'investissement du portefeuille achevé | B | 3.764.594 | 3.140.305 |
| Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés | | 220.990 | 195.387 |
| Coûts immobiliers | | -10.644 | -6.271 |
| Loyers nets annualisés | A | 210.346 | 189.116 |
| Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers | | 0 | 0 |
| Loyer net annualisé ajusté | C | 210.346 | 189.116 |
| EPRA NIY | A/B | 5,6% | 6,0% |
| EPRA TOPPED-UP NIY | C/B | 5,6% | 6,0% |

9. Alternative Performance measures⁴²

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

en euros (x 1 000)

| | FY 2019 | FY 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 285.353 | 213.811 |
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement | 10 | 787 |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille | -7.972 | -3.698 |
| Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures | 2.507 | 209 |
| Résultat sur le portefeuille | 279.897 | 211.109 |
| Intérêts minoritaires | -2.475 | -2.853 |
| Résultat sur le portefeuille - part du Groupe | 277.423 | 208.257 |

9.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

en euros (x 1 000)

| | FY 2019 | FY 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Immeubles détenus pendant deux années | 155.358 | 153.214 |
| Projets | 43.397 | 20.281 |
| Achats | 3.826 | 667 |
| Ventes | 686 | 2.393 |
| Total | 203.268 | 176.554 |
| À l'exclusion de : | | |
| Revenus locatifs de joint ventures | -1.481 | -947 |
| Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées | 961 | 215 |
| Revenus locatifs (IFRS) | 202.748 | 175.822 |

40

⁴² À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 8. *EPRA Performance measures*. Les chiffres indiqués tiennent compte de la scission de l'action WDP d'un facteur 7 ayant pris effet le 2 janvier 2020.

9.3 Coût moyen de l'endettement

en euros (x 1 000)

| | FY 2019 | FY 2018 |
|---|-----------|-----------|
| Résultat financier | -70.099 | -42.039 |
| À l'exclusion de : | | |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers | 29.883 | 9.027 |
| Intérêts intercalaires activés | -3.471 | -4.417 |
| Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16 | 2.300 | 0 |
| Autres charges financières et revenus | -246 | -324 |
| À l'inclusion de : | | |
| Charges d'intérêts de joint ventures | -146 | -87 |
| Charges financières (proportionnel) (A) | -41.778 | -37.840 |
| Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS) | 1.835.658 | 1.571.037 |
| Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures | 21.189 | 19.389 |
| Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B) | 1.856.847 | 1.590.425 |
| Coût moyen d'endettement annualisé (A/B) | 2,2% | 2,4% |

9.4 Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)

| | FY 2019 | FY 2018 |
|--|---------|---------|
| Résultat immobilier (IFRS) | 216.566 | 187.923 |
| Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires) | 198.287 | 171.555 |
| Marge opérationnelle | 91,6% | 91,3% |

41

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

en euros (x 1 000)

| | FY 2019 | FY 2018 |
|--|---------|---------|
| Résultat financier | -70.099 | -42.039 |
| À l'exclusion de : | | |
| Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers | 29.883 | 9.027 |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) | -40.216 | -33.012 |

9.6 Hedge ratio

en euros (x 1 000)

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Montant notionnel d' Interest Rate Swaps | 1.172.364 | 1.174.618 |
| Dettes financières à taux fixe | 51.252 | 7.072 |
| Obligations à taux fixe | 366.500 | 366.500 |
| Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A) | 1.590.116 | 1.548.190 |
| Dettes financières courantes et non courantes (IFRS) | 1.854.828 | 1.697.751 |
| Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes | 17.346 | 12.637 |
| Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B) | 1.872.174 | 1.710.389 |
| Hedge ratio (A/B) | 85% | 91% |

9.7 Taux d'endettement

en euros (x 1 000)

| | 31.12.2019 (IFRS) | 31.12.2019 (proportionnel) | 31.12.2018 (IFRS) | 31.12.2018 (proportionnel) |
|--|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Engagements à long et à court terme | 2.072.929 | 2.100.285 | 1.872.817 | 1.893.778 |
| À l'exclusion de : | | | | |
| - I. Passifs non courants - A. Provisions | 357 | 357 | 359 | 359 |
| - I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés | 81.819 | 81.819 | 55.188 | 55.188 |
| - I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations | 13.357 | 15.908 | 4.207 | 5.405 |
| - 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 | 18.413 | 18.418 | 19.110 | 19.062 |
| Total endettement | A 1.958.984 | 1.983.784 | 1.793.954 | 1.813.764 |
| Total actif | 4.222.790 | 4.250.146 | 3.483.333 | 3.504.293 |
| À l'exclusion de : | | | | |
| - E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés | 0 | 0 | 3.252 | 3.252 |
| Total actif | B 4.222.790 | 4.250.146 | 3.480.081 | 3.501.041 |
| Taux d'endettement | A/B 46,4% | 46,7% | 51,5% | 51,8% |

9.8 Loan-to-value

| en euros (x 1 000) | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----|------------|------------|
| | | (IFRS) | (IFRS) |
| Dettes courantes et non-courantes | | 1.854.828 | 1.697.751 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 3.604 | 1.724 |
| Dettes nettes financières | A | 1.851.223 | 1.696.027 |
| Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions) | | 3.963.820 | 3.259.152 |
| Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires | | 121.010 | 117.366 |
| Financement et anticipation des filiales associées et des joint-ventures | | 24.450 | 15.460 |
| Portefeuille total | B | 4.109.280 | 3.391.978 |
| Loan-to-value | A/B | 45,0% | 50,0% |

9.9 Net debt / EBITDA (adjusted)

| en euros (x 1 000) | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-----|------------|------------|
| Dettes financières courants et non courants (IFRS) | | 1.854.828 | 1.697.751 |
| - Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS) | | -3.604 | -1.724 |
| Net debt (IFRS) | A | 1.851.223 | 1.696.027 |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM) ¹ | B | 191.761 | 166.618 |
| + Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires | | 6.526 | 4.937 |
| + Participation de joint ventures au Résultat EPRA | | 610 | 256 |
| EBITDA (IFRS) | C | 198.897 | 171.811 |
| Net debt / EBITDA | A/C | 9,3x | 9,9x |

| en euros (x 1 000) | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----|------------|------------|
| Dettes financières courants et non courants (proportionnel) | | 1.872.174 | 1.710.389 |
| - Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel) | | -4.433 | -2.720 |
| Dettes financières nettes (proportionnel) | A | 1.867.741 | 1.707.668 |
| - Projets en cours de réalisation x Loan-to-value | | -119.917 | -80.725 |
| - Financement de joint ventures x Loan-to-value | | -1.065 | -1.151 |
| Net debt (proportionnel) (adjusted) | B | 1.746.759 | 1.625.793 |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM) ¹ | C | 191.761 | 166.618 |
| + Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires | | 6.526 | 4.937 |
| + Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) de joint ventures (TTM) ¹ | | 1.026 | 462 |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (proportionnel) (TTM) ¹ | D | 199.313 | 172.017 |
| Ajustement pour EBITDA normalisé ² | | 18.193 | 7.611 |
| EBITDA (proportionnel) (adjusted) | E | 217.506 | 179.628 |
| Net debt / EBITDA (adjusted) | B/E | 8,0x | 9,1x |

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
1861 Wolvertem
Belgique

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 loue des sites logistiques (entrepôts 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, en France, aux Pays-Bas, au Luxembourg, en Allemagne et en Roumanie. Pour plus d'informations sur WDP, consultez le site www.wdp.eu.

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)

10. 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.