



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mercredi 23 octobre 2019, 7h00
Information réglementée



www.wdp.eu

Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2019

- ▶ Le résultat EPRA pour les trois premiers trimestres de 2019 s'élève à 114,0 millions d'euros, une augmentation de 13 % par rapport à la même période en 2018. Le résultat EPRA par action s'élève à 4,91 euros, une augmentation de 8 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2018.
- ▶ WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action en 2019, ainsi qu'un dividende brut visé de 5,20 euros, à chaque fois une augmentation de 8 %.
- ▶ Durant les trois premiers trimestres de 2019, un ensemble d'investissements nouveaux d'un total d'environ 400 millions d'euros a été identifié dans le cadre du nouveau plan de croissance 2019-23.
- ▶ WDP SCA prend la forme juridique de SA à partir d'octobre 2019.
- ▶ Scission de 7 : 1 de l'action WDP à partir du 2 janvier 2020.

2

1999 **20** 2019
YEARS OF



WDP

1. Résumé

- ▶ Le résultat EPRA¹ sur les trois premiers trimestres de 2019 s'élève à 114,0 millions d'euros, soit une augmentation de 12,6 % par rapport à la même période en 2018 (101,2 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² pour les trois premiers trimestres de 2019 s'élève à 4,91 euros contre 4,55 euros en 2018, soit une augmentation de 7,9 %.
- ▶ Le résultat net (IFRS) – part du Groupe sur les trois premiers trimestres de 2019 – s'élève à 232,6 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 192,0 millions d'euros (soit +5,1 %). Le résultat net (IFRS) – part du Groupe par action sur les trois premiers trimestres de 2019 s'élève à 10,01 euros, par rapport à 8,73 euros en 2018.
- ▶ Le taux d'occupation³ s'établit à 97,3 % au 30 septembre 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 5,9 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 30 septembre 2019, le ratio loan-to-value⁴ atteint 50,1 % et le taux d'endettement (proportionnel) 51,5 % par rapport, respectivement, à 50,0 % et 51,8 % au 31 décembre 2018.
- ▶ L'EPRA NAV⁵ s'élève à 80,2 euros au 30 septembre 2019, contre 71,2 euros au 31 décembre 2018. L'IFRS NAV s'élève à 74,6 euros au 30 septembre 2019, contre 68,2 euros au 31 décembre 2018.
- ▶ Dans le courant du troisième trimestre 2019, un ensemble d'investissements nouveaux d'environ 75 millions d'euros a été identifié, ce qui porte le montant total des investissements nouveaux dans le cadre du plan de croissance 2019-23 à près de 400 millions d'euros.
- ▶ WDP et VIB Vermögen ont signé une lettre d'intention en vue de développer conjointement leurs portefeuilles respectifs d'actifs logistiques en Allemagne, dans les régions de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Brême et Hambourg par le biais d'un joint venture à créer. Sa mise en œuvre effective, prévue pour fin 2019, est en cours de finalisation.
- ▶ Le 11 septembre 2019, l'Assemblée Générale Extraordinaire de WDP a approuvé la transposition de la forme juridique de WDP (de SCA avec un gérant statutaire en SA dotée

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 8-9 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.

d'un Conseil d'Administration moniste), le renouvellement de l'autorisation de capital autorisé et de rachat d'actions propres, ainsi que la scission de 7 : 1 de l'action WDP. Le changement de forme juridique a été réalisé le 1^{er} octobre 2019, et la scission de l'action aura lieu, comme prévu, le 2 janvier 2020.

- ▶ WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action en 2019 (en augmentation de 8 %). Ces perspectives nous permettent de proposer un dividende de 5,20 euros bruts par action pour 2019 (payable en 2020), ce qui représente une nouvelle augmentation de 8 % par rapport à 2018.⁶

⁶ 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 d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

2. Activités opérationnelles et financières au cours du troisième trimestre de 2019

2.1 Taux d'occupation et locations

Au 30 septembre 2019, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 97,3 %, contre 97,5 % fin 2018. Des 15 % de contrats de bail arrivant à la prochaine échéance en 2019, 99 % ont pu être reconduits (dont presque 80 % des baux pour des clients existants). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

2.2 Acquisitions et désinvestissements

2.2.1 Acquisitions

2.2.1.1 Acquisitions réalisées au cours du troisième trimestre de 2019

Pays-Bas



DE LIER, JOGCHEM VAN DER HOUTWEG 84 : acquisition d'un immeuble d'environ 7 700 m² pour de Jong, qui peut ainsi augmenter encore sa superficie actuelle (de Jong loue déjà le bien de WDP limitrophe). Le montant de cette acquisition s'élève à environ 10 millions d'euros. De Jong prendra ce nouvel immeuble en location à long terme. Cette acquisition participe de l'ambition de WDP de poursuivre l'extension de son site à De Lier et de rechercher des nouveaux développements.



HEERLEN : acquisition d'un potentiel foncier en vue d'agrandir l'ensemble pharmaceutique actuel que WDP a développé à Heerlen. La commercialisation de cette future construction neuve est déjà en cours. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 8 millions d'euros.

2.2.1.2 Aperçu de toutes les acquisitions réalisées au cours de 2019

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23			
NL Zwolle, Galvaniweg	end user	52.000	38
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg 84	De Jong	7.700	10
NL Heerlen	land reserve	80.000	8
NL		139.700	56
2019-23			
RO Cluj-Napoca	land reserve	80.000	6
RO		80.000	6
Total		219.700	61

2.2.2 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.⁷ Aujourd'hui, 71 % des espaces sont vendus. La livraison par phases d'I love Hungaria est prévue à l'automne 2019.

Pour l'heure, un montant de 10,2 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cela concerne le site de **LEUVEN – WILSELE** et une partie du site d'**ANDERLECHT**.

2.3 Projets finalisés au cours de 2019

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours des trois premiers trimestres de 2019 les projets préloqués suivants, représentant une superficie totale de 215 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 6,6 %, pour un investissement de près de 136 millions d'euros.

⁷  Voir le [communiqué de presse](#) du 30 avril 2015.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
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	Lidl	3Q19	55.000	27
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle	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	LPP	3Q19	22.000	10
2019-23				
RO Bucharest - Dragomiresti	Arcese	3Q19	3.800	2
RO Bucharest - Dragomiresti	Mediapost	3Q19	10.000	5
RO			49.300	24
Total			215.210	136



2.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 477 millions d'euros⁸ et d'une superficie totale de près de 662 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 7,2 % (un rendement brut locatif initial d'environ 6,2 % en Europe occidentale et 8,3 % en Roumanie).

2.4.1 Projets identifiés au cours du troisième trimestre 2019

Belgique

NEW **COURCELLES, RUE DE LIÈGE** : l'immeuble existant s'enrichit d'une superficie d'environ 2 200 m² (réception prévue : troisième trimestre 2020). Le bien est loué dans sa totalité à Conway, qui est déjà un locataire de WDP à Jumet. Conway, qui recherchait un site de plus grande taille adapté à la croissance de ses activités, s'installera donc sur ce site de Courcelles sur la base d'un contrat de bail de neuf ans. Le budget d'investissement pour cette extension s'élève à environ 2 millions d'euros.

NEW **NIVELLES, RUE DE L'INDUSTRIE 30** : à la demande du locataire WEG EUROPE, son site d'entreposage s'enrichira d'une superficie d'environ 2 000 m². Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 1 million d'euros. L'achèvement des travaux est prévu au cours du deuxième trimestre 2020. WEG EUROPE signe pour cette extension un contrat de bail de quatre ans, en ligne avec le contrat de bail de l'immeuble actuel.

NEW **ASSE - MOLLEM, ZONE 5 N°191, 192, 320, 321** : redéveloppement et extension du centre de distribution destiné au distributeur de presse AMP, ce qui représente un projet d'une superficie totale de 9 000 m² qui sera réceptionné au cours du premier trimestre 2020. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à plus de 4 millions d'euros. L'immeuble rénové sera loué par AMP sur la base d'un contrat de bail de quatre ans.

Pays-Bas

NEW **BREDA, IABC** : une dernière partie de ce site est actuellement redéveloppée et connectée directement au nouvel entrepôt destiné à Lidl, qui louera cette extension d'une superficie d'environ 5 000 m² sur la base d'un contrat de bail de neuf ans. Le budget d'investissement pour ce redéveloppement s'élève à environ 3 millions d'euros. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2020.

NEW **DEN HAAG, WESTVLIETWEG** : redéveloppement de l'immeuble actuel pour CEVA Logistics en centre de distribution flambant neuf d'une superficie d'environ 26 000 m². Pendant les travaux, CEVA Logistics hébergera temporairement ses

⁸ Dont 225 millions ont été investis aujourd'hui.

activités dans un nouvel entrepôt à construire à Bleiswijk (voir ci-dessous). La réception de ce bien à Den Haag est prévue au cours du deuxième trimestre 2021. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à plus de 19 millions d'euros. CEVA Logistics louera cet espace sur la base d'un contrat de bail de cinq ans.

NEW

BLEISWIJK, PRISMAPARK : réalisation d'un nouvel entrepôt d'une superficie d'environ 22 000 m² dans lequel CEVA Logistics hébergera ses activités pendant un an durant le redéveloppement de son emplacement actuel à Den Haag (voir ci-dessus). La réception de cet entrepôt de base flexible et divisible est prévue au cours du deuxième trimestre 2020. Le budget d'investissement s'élève à environ 13 millions d'euros.

Roumanie

NEW

BUCAREST – STEFANESTII DE JOS : réalisation d'un nouvel entrepôt d'une superficie d'environ 10 000 m² pour le fabricant de jantes Alcar, dont la réception est prévue au troisième trimestre 2020. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros. Alcar signe un contrat de bail de cinq ans.

NEW

BUCAREST – STEFANESTII DE JOS : réalisation d'un nouvel entrepôt d'une superficie de 2 000 m² pour Aggreko, leader mondial dans le domaine de la location d'équipements de production d'électricité, de chauffage, de refroidissement et de déshumidification. Après réception (prévue au premier trimestre 2020), l'espace sera loué à Aggreko sur la base d'un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement pour cette réalisation s'élève à environ 2 millions d'euros pour WDP.

NEW

BUCAREST – STEFANESTII DE JOS : sur le même emplacement, la construction d'un espace de distribution pour le spécialiste de la bureautique Lecom a commencé. La réception de ce projet est prévue au cours du deuxième trimestre 2020. Le budget d'investissement s'élève à environ 1 million d'euros. Lecom prendra l'immeuble en location pour une période de dix ans.

2.4.2 Aperçu de tous les projets en exécution⁹

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 Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	1Q20	9.000	4
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	3Q20	2.190	2
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Cora	1Q20	32.000	16
BE Lokeren	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	2Q20	2.000	1
BE WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
BE			120.190	127
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, IABC	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, Het Klooster	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Nieuwegein, Het Klooster	logistics company	3Q21	12.500	15
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	1Q20	10.000	4
NL			161.900	135
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Metro	1Q20	58.000	33
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 - Dragomiresti	En commercialisation	4Q20	20.000	11
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Toya	4Q19	8.600	4
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 Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO Paulesti	Iron Mountain	4Q20	10.500	5
RO Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO			354.700	202
Total			661.790	477

⁹ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour WDP Luxembourg).



2.5 Durabilité

Ambition d'un portefeuille PV total de 100 MWp à moyen-long terme

▶ **Projet de panneaux solaires aux Pays-Bas**

Actuellement, la deuxième phase du projet de panneaux solaires aux Pays-Bas est en cours d'exécution, pour un investissement total d'environ 20 millions d'euros et une capacité supplémentaire totale de 25 MWp, dont une capacité de 13 MWp sera en exécution d'ici fin 2019.

▶ **Projet de panneaux solaires en Flandre**

Après l'installation antérieure en Flandre de panneaux solaires d'une capacité totale d'environ 20 MWp durant la période 2008-12, WDP a lancé un nouveau projet de panneaux solaires qui seront installés sur les toits de ses entrepôts flamands. L'objectif est ainsi de doubler la capacité actuelle en Flandre. Dans une première phase, d'ici fin 2019, WDP souhaite réaliser l'installation d'une capacité supplémentaire de 10 MWp. Le budget d'investissement global de l'installation s'élève à environ 8 millions d'euros.

Après la réalisation des projets en exécution dont les accords commerciaux ont été conclus, WDP disposera au total d'une puissance installée de 85 MWp. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

2.6 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.

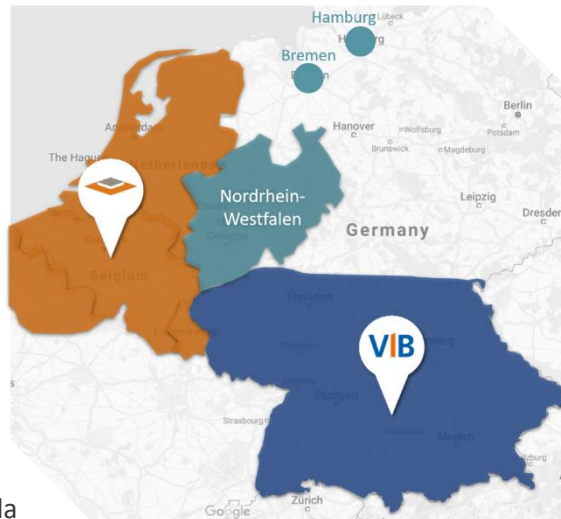
Parallèlement, WDP était en négociations avec l'administration fiscale néerlandaise, qui avait fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland S.A., qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un nouveau test d'actionariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionariat). Les discussions entre l'administration fiscale néerlandaise et la société pour examiner comment y donner une suite concrète, sont entamées.¹⁰

¹⁰ 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.

2.7 Extension attendue des activités

WDP et VIB Vermögen ont signé une lettre d'intention en vue de développer 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 plus vaste couverture géographique 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. Une joint venture 50/50 sera créée dans le cadre de ce partenariat. Sa mise en œuvre effective, prévue pour fin 2019, est en cours de finalisation.

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 Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019

Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019, les points à l'ordre du jour suivants ont été approuvés :

- ▶ La transposition de la forme juridique de WDP, 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. Dans ce cadre, WDP a eu recours à l'option « early opt-in ». La conversion 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

bookbuilding (ABB), moyennant le respect d'un certain nombre de contraintes légales¹¹) ainsi que le renouvellement de l'autorisation de rachat d'actions propres.

- ▶ La scission de l'action WDP par le facteur 7, à compter du 2 janvier 2020, afin d'accroître la négociabilité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action.

2.9 Gestion des ressources financières

- ▶ Nouveau financement bancaire

Dans le courant du troisième trimestre 2019, WDP a pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 130 millions d'euros avec différentes banques belges et étrangères.

- ▶ Prolongation des couvertures

Au cours du troisième trimestre 2019, WDP a également pu prolonger un montant notionnel total de 225 millions d'euros de couvertures à échéance en 2022-25 jusqu'en 2030, à un taux plus favorable. Cette prolongation résulte dans une économie annuelle de près de 2 millions d'euros dès 2020. Comme précédemment, cette prolongation a été réalisée de façon neutre, c'est-à-dire sans indemnités de résiliation ou autres coûts. Ainsi, le montant total des couvertures prolongées pendant les trois premiers trimestres 2019 s'élève à 335 millions d'euros, ce qui représente une économie totale de 3 millions d'euros dès 2020, soit l'équivalent d'une diminution organique du coût des dettes de -15 pb.

¹¹  Voir également le [communiqué de presse](#) de la BE-REIT Association du 26 avril 2019.

3. Résultats financiers

3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour les trois premiers trimestres de 2019 s'élève à 114,0 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 12,6 % par rapport au résultat de 101,2 millions d'euros du troisième trimestre 2018. Le résultat EPRA par action s'établit à 4,91 euros, en augmentation de 7,9 % 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		
Opérationnel	30.09.2019	31.12.2018
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	3.912,5	3.449,6
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	6,4	6,7
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	5,7	6,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	5,9	5,8
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,3	97,5
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	1,6	1,7
Marge opérationnelle ⁶ (en %)	91,6	91,8
Financier	30.09.2019	31.12.2018
Loan-to-value (en %) ⁷	50,1	50,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	51,5	51,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,6	4,6
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,2	2,4
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,4	4,4
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,1	5,3
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	80	91
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,3	7,3
Résultat (en millions d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat immobilier	161,8	139,7
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	148,3	128,3
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ¹²	-30,2	-24,2
Résultat EPRA ¹³	114,0	101,2
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁴	192,0	91,5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-68,5	5,6
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe	-4,8	-4,1
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	232,6	194,3
Données par action (en euros)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat EPRA ¹⁵	4,91	4,55
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁶	8,27	4,11
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-2,95	0,25
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,21	-0,18
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	10,01	8,73
IFRS NAV ¹⁷	74,6	61,5
EPRA NAV ¹⁸	80,2	63,4
EPRA NNAV ¹⁹	74,2	61,1

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 loués, 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. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2019 et les trois premiers trimestres de 2018.

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 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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.

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

¹⁵ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com.

¹⁶ Il s'agit du résultat sur le portefeuille sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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	30.09.2019	31.12.2018
Résultat EPRA (en euros par action) ²	4,91	4,55
EPRA NAV (en euros par action) ³	80,2	71,2
EPRA NNAV (en euros par action) ⁴	74,2	68,2
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,7	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,7	6,0
Taux de vacance EPRA (en %)	2,9	2,7
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) ⁵	9,7	9,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) ⁵	9,2	9,1

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

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

Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2019 et les trois premiers trimestres de 2018.

³ EPRA NAV: actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi www.epra.com.

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

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

3.4 Commentaire sur le compte de résultat du 30 septembre 2019 (schéma analytique)

3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 161,8 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2019, soit une augmentation de 15,9 % par rapport à l'an dernier (139,7 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 +1,6 %¹², hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 13,1 millions d'euros en revenus de panneaux solaires contre 12,5 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre. Cette

¹² 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.

augmentation est légèrement compensée par l'ensoleillement exceptionnellement favorable au cours des deuxième et troisième trimestres de 2018.

Revenus locatifs bruts par pays (en euros x 1 000)		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹
I.	Revenus locatifs	53.208	70.768	5.226	21.262	150.463	1.046
III.	Charges relatives à la location ²	-126	267	-48	-90	3	7
Résultat locatif, moins les charges liées à la location		53.082	71.034	5.179	21.171	150.466	1.053

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

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

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 148,3 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2019, soit une augmentation de 15,6 % par rapport à la même période l'an dernier (128,3 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 13,5 millions d'euros pour les trois premiers trimestres de 2019, soit une augmentation de 2,1 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 les trois premiers trimestres de 2019, en ligne avec 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)¹³ s'élève à -30,2 millions d'euros pour les trois premiers trimestres de 2019, en hausse par rapport à l'an dernier (-24,2 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 -1,8 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 1 928,8 millions d'euros au 30 septembre 2019, contre 1 660,6 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,2 % au cours des trois premiers trimestres de 2019 contre 2,4 % en 2018.

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

3.4.4 Participation des filiales associées et des joint ventures aux résultats

Le résultat de 0,5 millions d'euros sur les trois premiers trimestres de 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 les trois premiers trimestres de 2019 s'élève à 114,0 millions d'euros. Il représente une augmentation de 12,6 % par rapport au résultat de 101,2 millions d'euros en 2018. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 7,9 %, à 4,91 euros, comprenant l'augmentation de 4 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe¹⁴ pour les trois premiers trimestres de 2019 atteint +192,0 millions d'euros, soit +8,27 euros par action¹⁵. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +91,5 millions d'euros, soit +4,11 euros par action. Pour les trois premiers trimestres de 2019, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+91,6 millions d'euros), Pays-Bas (+91,8 millions d'euros), France (+3,0 millions d'euros), Roumanie (+3,5 millions d'euros) et Luxembourg (+2,1 million d'euros).

Cette revalorisation de 192,0 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 5,1 %, principalement soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique.

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe¹⁶ atteignent -68,5 millions d'euros, soit -2,95 euros par action au cours des trois premiers trimestres de 2019 (par rapport à +5,6 millions d'euros, soit +0,25 euro par action en 2018). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures

¹⁴ Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint ventures.

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

¹⁶ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 30 septembre 2019, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de 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 d'amortissement suivant la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique ainsi que les amortissements accumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -4,8 millions d'euros. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

20

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, de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) – part du Groupe au cours des trois premiers trimestres de 2019 de 232,6 millions d'euros (par rapport à 194,3 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 232,6 millions d'euros et le résultat EPRA de 114,0 millions d'euros est due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, aux variations positives de la valeur du portefeuille et à l'amortissement et à la réduction de valeur des panneaux solaires.

3.5 Commentaire sur le bilan au 30 septembre 2019

3.5.1 Portefeuille immobilier¹⁷

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹⁸) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 3 792,2 millions d'euros au 30 septembre 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 solaires¹⁹, la valeur totale du portefeuille passe à 3 912,5 millions d'euros contre 3 449,6 millions d'euros fin 2018.

La valeur de 3 912,5 millions d'euros inclut 3 455,3 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio).²⁰ Les projets en exécution représentent une valeur de 240,9 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Heppignies, 's-Hertogenbosch, Breda et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 96,0 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2019 à une juste valeur de 120,3 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,4 %²¹. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,2 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	82	95	7	2	27	213
Superficie louable brute (en m ²)	1.803.168	2.081.394	192.574	32.746	678.023	4.787.905
Terrains (en m ²)	3.507.001	3.769.986	428.461	56.007	4.269.206	12.030.660
Juste valeur (en millions d'euros)	1.269,5	1.794,5	122,9	37,0	568,3	3.792,2
% de la juste valeur totale	33%	47%	3%	1%	15%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	6,9%	5,1%	2,6%	8,8%	0,6%	5,1%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	5,1%	1,9%	2,4%	0,0%	0,8%	2,8%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,5	6,3	3,3	9,2	6,2	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	6,3%	6,0%	6,3%	6,4%	8,1%	6,4%
Effet de vacance	-0,3%	-0,1%	-0,2%	0,0%	-0,1%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,7%	-0,3%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	5,6%	5,3%	5,7%	5,2%	7,6%	5,7%

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

² Panneaux solaires non compris.

³ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des immeubles disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

¹⁷ Dans le cadre IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures (principalement WDP Grand-Duché de Luxembourg, dont WDP détient 55 %) sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Luxembourg qui reste indiquée (55 %).

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

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

²⁰ Incluant un droit d'utilisation de 45 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

²¹ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des propriétés disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt de transaction).

3.5.2 NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 80,2 euros au 30 septembre 2019, ce qui correspond à une hausse de 9,0 euros par rapport à l'EPRA NAV par action de 71,2 euros au 31 décembre 2018, sous l'effet du bénéfice généré, du dividende versé et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action²² s'élève à 74,6 euros au 30 septembre 2019 contre 68,5 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 1 928,8 millions d'euros au 30 septembre 2019, principalement en lien avec l'exécution du programme de développement de projets prélués. Les dettes financières courantes de 339,8 millions d'euros comprennent principalement le programme de billets de trésorerie (200 millions d'euros) et la partie des dettes à long terme venant à échéance dans le courant de l'année (137,8 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 3 483,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 3 961,2 millions d'euros fin septembre 2019. Au 30 septembre 2019, le taux d'endettement (proportionnel) s'est globalement stabilisé à 51,5 %, 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 50,1 % au 30 septembre 2019.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 septembre 2019 s'établit à 4,4 ans²³. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 5,1 ans²⁴. Au 30 septembre 2019, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 300 millions d'euros²⁵.

Le coût moyen des dettes est de 2,2 % pour les trois premiers trimestres 2019. Le ratio de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio)²⁶ est égal à 4,6x pour la même période, contre 4,6x pour l'ensemble de l'exercice 2018. Le taux de couverture, ou hedge ratio²⁷, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable

²² L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

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

²⁴ Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,3 ans.

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

²⁶ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

²⁷ Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 80 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,3 ans.

4. Perspectives²⁸

WDP confirme sa prévision d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action en 2019, en hausse de 8 % par rapport à 2018. Compte tenu de ces perspectives, WDP a l'intention de proposer un dividende brut de 5,20 euros sur 2019, payable en 2020, 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 2018, provenant des projets de constructions neuves préloués et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2019. En outre, WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets préloués, de près de 662 000 m² pour un investissement attendu de 477 millions d'euros, qui contribuera également en partie au résultat en 2019.

Sur les 15 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2019, 99 % 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 2019.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2019 sur la base de la poursuite de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement attendu d'environ 52 % fin 2019 et d'un coût moyen d'endettement de 2,2 %.

²⁸ 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 d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

5. Agenda financier

31 janvier 2020	Publication des résultats annuels 2019
29 avril 2020	Assemblée Générale Annuelle
4 mai 2020	Ex-Date dividende 2019
5 mai 2020	Record Date dividende 2019

6. Aperçus des résultats financiers – Chiffres clés au 30 septembre 2019 – analytique (résultats et bilan)

6.1 Résultats consolidés des trois premiers trimestres de 2019

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	9M 2019	9M 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	149.856	127.751	22.105	17,3%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	611	-20	631	n.r.
Produits de l'énergie solaire	13.129	12.463	666	5,3%
Autres produits/charges opérationnels	-1.779	-539	-1.240	n.r.
Résultat immobilier	161.816	139.655	22.162	15,9%
Frais immobiliers	-5.263	-4.498	-766	17,0%
Frais généraux de la société	-8.271	-6.906	-1.365	19,8%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	148.282	128.251	20.032	15,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-30.163	-24.157	-6.006	24,9%
Impôts sur le résultat EPRA	-1.295	-945	-350	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-575	-286	-289	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	495	249	246	n.r.
Intérêts minoritaires	-2.776	-1.891	-886	46,8%
Résultat EPRA	113.967	101.220	12.747	12,6%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	195.377	93.184	102.193	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-222	-417	195	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-4.417	-1.195	-3.221	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	2.098	622	1.476	n.r.
Résultat sur le portefeuille	192.836	92.193	100.643	n.r.
Intérêts minoritaires	-864	-668	-196	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	191.972	91.526	100.447	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-68.520	5.605	-74.125	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-68.520	5.605	-74.125	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-68.520	5.605	-74.125	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-5.203	-4.236	-967	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	-5.203	-4.236	-967	n.r.
Intérêts minoritaires	385	164	220	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-4.818	-4.072	-746	n.r.
Résultat net (IFRS)	235.857	196.673	39.184	n.r.
Intérêts minoritaires	-3.256	-2.394	-862	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	232.601	194.279	38.322	n.r.

Ratios clés (en euros par action)	9M 2019	9M 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	4,91	4,55	0,36	7,9%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	8,27	4,11	4,15	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-2,95	0,25	-3,20	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,21	-0,18	-0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	10,01	8,73	1,28	n.r.
Résultat EPRA ²	4,87	4,49	0,38	8,6%
Nombre moyen pondéré d'actions	23.225.748	22.250.056	975.692	4,4%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	23.391.315	22.551.462	839.853	3,7%

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

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

6.2 Résultats consolidés du troisième trimestre de 2019

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	Q3 2019	Q3 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	51.849	44.063	7.787	17,7%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	-22	22	n.r.
Produits de l'énergie solaire	5.244	5.236	8	0,1%
Autres produits/charges opérationnels	92	278	-186	n.r.
Résultat immobilier	57.185	49.555	7.630	15,4%
Frais immobiliers	-1.705	-1.371	-334	24,4%
Frais généraux de la société	-2.958	-2.420	-538	22,2%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	52.521	45.764	6.757	14,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10.411	-8.615	-1.796	20,9%
Impôts sur le résultat EPRA	-440	-414	-26	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-223	164	-387	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	251	35	216	n.r.
Intérêts minoritaires	-935	-777	-158	n.r.
Résultat EPRA	40.764	36.157	4.607	12,7%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	43.020	56.634	-13.614	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-2	-69	68	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-2.112	-262	-1.850	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	499	137	362	n.r.
Résultat sur le portefeuille	41.405	56.440	-15.035	n.r.
Intérêts minoritaires	-596	-170	-426	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	40.809	56.270	-15.461	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-22.600	9.087	-31.687	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-22.600	9.087	-31.687	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-22.600	9.087	-31.687	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.300	-1.527	228	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.300	-1.527	228	n.r.
Intérêts minoritaires	47	99	-52	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1.253	-1.428	175	n.r.
Résultat net (IFRS)	59.205	100.934	-41.730	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.485	-848	-636	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	57.720	100.086	-42.366	n.r.

Ratios clés (en euros par action)	Q3 2019	Q3 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,74	1,61	0,14	8,5%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	1,74	2,50	-0,75	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,97	0,40	-1,37	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,05	-0,06	0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	2,47	4,45	-1,98	n.r.
Résultat EPRA ²	1,74	1,60	0,14	8,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	23.391.315	22.512.941	878.374	3,9%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	23.391.315	22.551.462	839.853	3,7%

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

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

6.3 Bilan consolidé

Bilan (en euros x 1 000)	30.09.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	340	252	88	n.r.
Immeubles de placement	3.739.516	3.299.864	439.653	13,3%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	124.132	120.426	3.706	3,1%
Immobilisations financières	4.743	7.877	-3.134	-39,8%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.608	4.972	636	12,8%
Impôts différés - actif	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	18.784	10.636	8.148	76,6%
Actifs non courants	3.893.124	3.444.026	449.098	13,0%
Actifs détenus en vue de la vente	10.158	739	9.418	n.r.
Créances commerciales	16.200	9.987	6.213	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	37.173	18.990	18.183	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	769	1.724	-955	n.r.
Comptes de régularisation	3.733	7.867	-4.134	n.r.
Actifs courants	68.033	39.307	28.726	n.r.
Total actif	3.961.157	3.483.333	477.824	n.r.
Capital	179.210	176.684	2.526	1,4%
Primes d'émission	686.874	646.286	40.587	6,3%
Réserves	646.192	428.767	217.425	50,7%
Résultat net de l'exercice	232.601	328.784	-96.183	-29,3%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	1.744.877	1.580.521	164.355	10,4%
Intérêts minoritaires	43.403	29.994	13.409	44,7%
Capitaux propres	1.788.280	1.610.516	177.765	11,0%
Passifs non courants	1.760.180	1.577.336	182.844	11,6%
Dettes financières non courants	1.588.974	1.476.586	112.388	7,6%
Autres passifs financiers non courants	171.206	100.750	70.456	69,9%
Passifs courants	412.696	295.481	117.215	39,7%
Dettes financières courantes	339.810	221.165	118.645	53,6%
Autres passifs courants	72.886	74.316	-1.430	-1,9%
Passifs	2.172.876	1.872.817	300.059	16,0%
Total passif	3.961.157	3.483.333	477.824	13,7%

Ratios clés	30.09.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros per action)				
IFRS NAV	74,6	68,5	6,1	8,8%
EPRA NAV	80,2	71,2	9,1	12,7%
Cours de l'action	168,4	115,2	53,2	46,2%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	109,9%	61,9%	48,0%	n.r.
(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	3.912,5	3.449,6	462,9	13,4%
Loan-to-value	50,1%	50,0%	0,1%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ²	51,5%	51,8%	-0,3%	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 30 septembre 2019 – IFRS

7.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en euros x 1 000)	9M 2019	FY 2018	9M 2018
Revenus locatifs	150.463	175.822	128.778
Charges relatives à la location	3	-1.816	-1.047
Résultat locatif net	150.466	174.006	127.731
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15.304	10.978	9.979
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	54	0
	-18.685	-13.175	-11.822
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués			
Autres revenus et dépenses liés à la location	14.732	16.061	13.767
Résultat immobilier	161.816	187.923	139.655
Frais techniques	-3.317	-4.059	-2.948
Frais commerciaux	-511	-831	-640
Frais de gestion immobilière	-1.435	-1.381	-909
Frais immobilières	-5.263	-6.271	-4.498
Résultat d'exploitation	156.553	181.652	135.157
Frais généraux de la société	-8.271	-10.097	-6.906
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-5.203	-4.937	-4.236
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	143.079	166.618	124.014
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-222	787	-417
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	195.377	213.811	93.184
Résultat d'exploitation	338.234	381.215	216.781
Revenus financiers	329	324	186
Charges d'intérêt nettes	-29.622	-32.517	-23.719
Autres charges financières	-870	-819	-625
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-68.520	-9.027	5.605
Résultat financier	-98.684	-42.039	-18.553
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	2.593	466	871
Résultat avant impôts	242.144	339.642	199.099
Impôts	-6.287	-5.796	-2.427
Résultat net	235.857	333.846	196.673
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	3.256	5.063	2.394
Actionnaires du Groupe	232.601	328.784	194.279
Nombre moyen pondéré d'actions	23.225.748	22.379.427	22.250.056
Résultat net par action (en euros)	10,01	14,69	8,73
Résultat net dilué par action (en euros)	10,01	14,69	8,73

7.2 Bilan consolidé

Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Actifs non courants	3.893.124	3.444.026	3.137.232
Immobilisations incorporelles	340	252	198
Immeubles de placement	3.739.516	3.299.864	2.994.617
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	124.132	120.426	114.814
Actifs financiers non courants	4.743	7.877	10.448
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.608	4.972	5.914
Impôts différés - actifs	0	0	0
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	18.784	10.636	11.241
Actifs courants	68.033	39.307	50.286
Actifs détenus en vue de la vente	10.158	739	19.134
Créances commerciales	16.200	9.987	15.240
Créances fiscales et autres actifs courants	37.173	18.990	7.471
Trésorerie et régularisation actif	769	1.724	2.304
Comptes de régularisation	3.733	7.867	6.136
Total de l'actif	3.961.157	3.483.333	3.187.518

Bilan - Passif (en euros x 1 000)	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Capitaux propres	1.788.280	1.610.516	1.414.124
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.744.877	1.580.521	1.386.558
Capital	179.210	176.684	173.035
Primes d'émission	686.874	646.286	593.003
Réserves	646.192	428.767	426.241
Résultat net de l'exercice	232.601	328.784	194.279
II. Intérêts minoritaires	43.403	29.994	27.566
Passifs	2.172.876	1.872.817	1.773.393
I. Passifs non courants	1.760.180	1.577.336	1.471.949
Provisions	357	359	349
Dettes financières non courantes	1.588.974	1.476.586	1.427.167
Autres passifs financiers non courants	161.354	96.184	43.127
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
Impôts différés	9.495	4.207	1.305
II. Passifs courants	412.696	295.481	301.444
Dettes financières courantes	339.810	221.165	233.419
Autres dettes financières courantes	168	168	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	47.159	47.314	47.572
Autres passifs courants	11.513	7.724	8.049
Comptes de régularisation	14.046	19.110	12.405
Total passif	3.961.157	3.483.333	3.187.518

8. EPRA Performance measures²⁹

8.1 Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	232.601	194.279
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	-190.174	-88.947
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-195.377	-93.184
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	5.203	4.236
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	222	417
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	68.520	-5.605
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	4.417	1.195
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-2.098	-622
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	479	503
Résultat EPRA	113.967	101.220
Nombre moyen pondéré d'actions	23.225.748	22.250.056
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	4,91	4,55

8.2 EPRA NAV

en euros (x 1 000)

	30.09.2019	31.12.2018
IFRS NAV	1.744.877	1.580.521
IFRS NAV/action (en euros)	74,6	68,5
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation Prenant (ne comprenant pas) :	1.744.877	1.580.521
(IV) Juste valeur des instruments financiers	120.456	51.936
(V.a) Impôts différés	11.694	8.710
EPRA NAV	1.877.027	1.641.168
Nombre d'actions	23.391.315	23.061.390
EPRA NAV par actions (en euros)	80,2	71,2
EPRA NAV	1.877.027	1.641.168
comprenant:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-120.456	-51.936
II. Juste valeur des dettes financières	-9.094	-8.066
III. Impôts différés	-11.694	-8.710
EPRA NNAV	1.735.783	1.572.455
Nombre d'actions	23.391.315	23.061.390
EPRA NNAV par actions (en euros)	74,2	68,2

²⁹ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

8.3 Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)

		9M 2019	9M 2018
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-16.403	-13.267
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-307	-86
	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	-2.562	-1.777
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0
	I-5. Frais immobilières	-5.263	-4.498
	I-6. Frais généraux de la société	-8.271	-6.906
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	726	723
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-268	-235
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	227	228
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1.241	1.114
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -14.477	-11.437
IX.	Frais directs de vacance	745	487
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -13.732	-10.950
X.	Revenus locatifs (IFRS)	149.853	128.798
	Moins coût net des concessions	-1.226	-961
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	1.046	690
	Moins coût net des concessions	-84	-17
	Revenus locatifs bruts	C 149.589	128.510
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 9,7%	8,9%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 9,2%	8,5%

32

8.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)

		30.09.2019	31.12.2018
	Immeubles de placement - pleine propriété	3.739.516	3.299.864
	Immeubles de placement - participation joint ventures	42.195	29.796
	Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage	-408.541	-318.257
	Portefeuille immobilier achevé	3.373.170	3.011.401
	Provision pour frais d'acquisition estimés	140.129	128.903
	Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B 3.513.298	3.140.305
	Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	208.966	195.387
	Coûts immobiliers	-10.411	-6.271
	Loyers nets annualisés	A 198.555	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 198.555	189.116
	EPRA NIY	A/B 5,7%	6,0%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B 5,7%	6,0%

9. Alternative Performance measures³⁰

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

en euros (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	195.377	93.184
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-222	-417
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-4.417	-1.195
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	2.098	622
Résultat sur le portefeuille	192.836	92.193
Intérêts minoritaires	-864	-668
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	191.972	91.526

9.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

en euros (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Immeubles détenus pendant deux années	116.252	114.452
Projets	31.585	13.372
Achats	3.033	1.055
Ventes	46	1.153
Total	150.917	130.032
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-1.064	-1.255
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	611	0
Revenus locatifs (IFRS)	150.463	128.777

33

³⁰ À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 8. *EPRA Performance measures*.

9.3 Coût moyen de l'endettement

en euros (x 1 000)

	9M 2019	FY 2018
Résultat financier	-98.684	-42.039
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	68.520	9.027
Intérêts intercalaires activés	-2.213	-4.417
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	1.699	0
Autres charges financières et revenus	-213	-324
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-81	-87
Charges financières (proportionnel) (A)	-30.972	-37.840
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.826.942	1.571.037
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	12.620	19.389
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1.839.562	1.590.425
Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)	2,2%	2,4%

9.4 Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Résultat immobilier (IFRS)	161.816	139.655
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	148.282	128.251
Marge opérationnelle	91,6%	91,8%

34

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

en euros (x 1 000)

	9M 2019	9M 2018
Résultat financier	-98.684	-18.553
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	68.520	-5.605
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-30.163	-24.157

9.6 Hedge ratio

en euros (x 1 000)

	30.09.2019	31.12.2018
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1.172.927	1.174.618
Dettes financières à taux fixe	6.356	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)	1.545.783	1.548.190
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1.928.784	1.697.751
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	12.446	12.637
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1.941.230	1.710.389
Hedge ratio (A/B)	80%	91%

9.7 Taux d'endettement

en euros (x 1 000)

	30.09.2019 (IFRS)	30.09.2019 (proportionnel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	2.172.876	2.198.415	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	120.456	120.456	55.188	55.188
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	9.495	11.859	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	14.046	14.206	19.110	19.062
Total endettement	A 2.028.523	2.051.537	1.793.954	1.813.764
Total actif	3.961.157	3.986.695	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 3.961.157	3.986.695	3.480.081	3.501.041
Taux d'endettement	A/B 51,2%	51,5%	51,5%	51,8%

9.8 Loan-to-value

en euros (x 1 000)

	30.09.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Dettes courantes et non-courantes	1.928.784	1.697.751
Trésorerie et équivalents de trésorerie	769	1.724
Dettes nettes financières	A 1.928.015	1.696.027
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	3.706.473	3.259.152
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	120.310	117.366
Financement et participation des filiales associées et des joint-ventures	23.527	15.460
Portefeuille total	B 3.850.310	3.391.978
Loan-to-value	A/B 50,1%	50,0%



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

Mickaël Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91
mickaël.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 plus de 200 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas, au Luxembourg 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)

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.