



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 1 février 2019, 7h00  
Information réglementée  
Information privilégiée



[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

## Résultats annuels de la période du 01.01.2018 au 31.12.2018

### 2018

- ▶ Résultat EPRA de 6,00 euros par action, soit une augmentation de 7%
- ▶ Confirmation du dividende de 4,80 euros par action, en hausse de 7 %
- ▶ Des investissements prévus par le plan de croissance 2016-20 ont été presque totalement identifiés

### 2019-23

- ▶ Mise en œuvre du nouveau plan de croissance de cinq ans
- ▶ Objectif d'une croissance annuelle du portefeuille de 10 % pour atteindre une valeur de 5 milliards d'euros
- ▶ Objectif d'une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de 6 % à 8,00 euros en 2023



## 1. Résumé

- ▶ Le résultat EPRA<sup>1</sup> sur 2018 s'élève à 134,4 millions d'euros, soit une augmentation de 10,7% par rapport à 2017 (121,4 millions d'euros). Le résultat EPRA par action<sup>2</sup> en 2018 s'élève à 6,00 euros, en augmentation de 7,2 % par rapport aux 5,60 euros de 2017.
- ▶ Le résultat net (IFRS) – part du Groupe en 2018 – s'élève à 328,8 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 208,3 millions d'euros (soit 6,2 %). Le résultat net (IFRS) – part du Groupe par action en 2018 s'élève à 14,69 euros, par rapport à 10,84 euros en 2017.
- ▶ Le taux d'occupation<sup>3</sup> s'établit à 97,5% au 31 décembre 2018, par rapport à 97,4% au 31 décembre 2017. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 5,8 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 31 décembre 2018, le ratio loan-to-value<sup>4</sup> atteint 50,0 % et le taux d'endettement (proportionnel) 51,8 % par rapport, respectivement, à 51,3 % et 53,1 % au 31 décembre 2017.
- ▶ La EPRA NAV<sup>5</sup> s'élève à 71,2 euros au 31 décembre 2018, contre 58,3 euros au 31 décembre 2017. L'IFRS NAV s'élève à 68,5 euros au 31 décembre 2018, contre 56,3 euros au 31 décembre 2017.
- ▶ Dans le courant du quatrième trimestre de 2018, un ensemble d'investissements nouveaux d'environ 100 millions d'euros a été identifié (principalement sur le marché de croissance en Roumanie). Au total, plus de 350 millions d'euros de nouveaux investissements ont été identifiés en 2018. Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève à près de 1,1 milliard d'euros, soit 90 % de l'objectif de 1,25 milliard d'euros.
- ▶ Comme les objectifs fixés dans le cadre du plan de croissance 2016-20 (1,25 milliard d'euros d'investissements cumulés et un résultat EPRA par action de 7,00 euros en 2020) sont à notre portée, WDP ouvre dès à présent un nouveau chapitre de sa croissance soutenue, à savoir la mise en œuvre d'un nouveau plan de croissance qui propose un accroissement du portefeuille à 5 milliards d'euros sur la période de cinq ans 2019-23, soutenu par l'ambition d'une croissance annuelle du portefeuille de 10 % et une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de 6 %, pour atteindre 8,00 euros en 2023. Le principal moteur de cette croissance résidera dans les projets propres prélués, sur des terrains existants et/ou nouveaux et, dans une moindre mesure, dans des acquisitions sélectives soutenues par la

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 7-8 de ce communiqué de presse présentent en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

<sup>1</sup> ▶ 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](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> ▶ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> ▶ 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.

<sup>5</sup> ▶ 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](http://www.epra.com).

plateforme commerciale de WDP sur chacun de ses marchés domestiques existants et dans le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme.<sup>6</sup>

- ▶ En 2019, WDP attend un résultat EPRA de 6,50 euros par action (en augmentation de 8%). Ces perspectives 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.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ces ambitions se fondent sur le maintien des paramètres opérationnels et financiers actuels et sur un environnement stable dans le cadre de la persistance de la demande structurelle de biens logistiques modernes. Ces perspectives de bénéfices 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.

<sup>7</sup> Ces perspectives de bénéfices 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 en 2018

---

### 2.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 décembre 2018, le portefeuille immobilier affichait un taux d'occupation de 97,5 %, contre 97,4 % fin 2017. Des 10% de contrats de bail arrivés à la prochaine échéance en 2018, 99 % ont pu être reconduits (dont plus de 90 % 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

Une série d'acquisitions a eu lieu en 2018 pour un volume d'investissement total de 96 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 8,8 %<sup>8</sup>.

##### 2.2.1.1 Acquisitions réalisées au cours du quatrième trimestre de 2018

###### Pays-Bas

**BREDA, STEENEN HOOFD 44** : acquisition d'un nouveau potentiel foncier de 90 000 m<sup>2</sup>.

**HASSELT, HANZEWEG** : jouxtant le bien actuel de WDP pour Scania, un nouvel entrepôt d'une superficie totale d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, a été acquis. Scania loue ce bien aussi sur la base d'un bail de dix ans.

**BARENDRECHT, SPOORWEGEMPLACEMENT** : le site actuel de WDP au Spoorwegemplacement s'étend d'une superficie de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de potentiel foncier.

###### Roumanie

**BRAZI** : WDP a acheté de Carrefour son entrepôt existant, d'une superficie d'environ 23 000 m<sup>2</sup>, à Brazi (près de Ploiesti) et le détaillant louera ce bien sur la base d'un bail de dix ans. À l'heure actuelle, ce bien s'enrichit d'une superficie de 11 000m<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

**SLATINA** : acquisition d'un nouveau potentiel foncier de près de 64 000 m<sup>2</sup> à Slatina, située à l'ouest de Bucarest.

---

<sup>8</sup> Réserve foncière exclue.

<sup>9</sup> Voir 2.4.1 Projets identifiés au quatrième trimestre de 2018.

### 2.2.1.2 Aperçu de toutes les acquisitions réalisées dans le courant de 2018<sup>10</sup>

Site	Locataire	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Asse-Zellik (1)	land reserve	14.000	7
BE Asse-Zellik (2)	land reserve	22.000	5
BE Asse-Zellik (3)	land reserve	52.000	12
<b>BE</b>		<b>88.000</b>	<b>24</b>
NL Veghel	land reserve	10.000	2
NL Breda, Steenen Hoofd 44	land reserve	88.900	7
NL Barendrecht, Spoorwegemplacement	land reserve	3.325	1
<b>NL</b>		<b>102.225</b>	<b>10</b>
RO Cluj-Napoca (4)	Profi	33.000	22
RO Brasov (2)	Flenco	20.000	5
RO Timisoara (6)	Procter & Gamble / various	37.000	21
RO Brazi	Carrefour	23.000	11
RO Slatina	land reserve	64.300	3
<b>RO</b>		<b>177.300</b>	<b>61</b>
<b>Total</b>		<b>367.525</b>	<b>96</b>

### 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. La livraison par phases d'I love Hungaria est prévue en automne de 2019. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.<sup>11</sup> Aujourd'hui, 69% des espaces sont vendus.

En outre, au cours de 2018, les sites de **MEER, TERNAT (INDUSTRIELAAN 23), AIX-EN-PROVENCE, PUURS, LILLE-TEMPLEMARS (RUE DE L'ÉPINOY)** ainsi qu'une partie du site d'**ANDERLECHT** ont été cédés.

<sup>10</sup> La surface par rapport au *land reserve* concerne la surface totale du terrain.

<sup>11</sup> Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

## 2.3 Projets finalisés au cours de 2018

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours de 2018 les projets prélués suivants, pour une superficie totale de 433 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 7,1%<sup>12</sup>, pour un investissement de près de 266 millions d'euros.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	4Q18	15.000	8
BE			15.000	8
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Auchan / Innovation First	4Q18	25.000	11
NL			25.000	11
NL Amsterdam, Kaapstadweg	DHL	3Q18	14.000	14
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (1)	Mediq	3Q18	25.000	13
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (3)	Toolstation	3Q18	11.900	9
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 29	Total Exotics	1Q18	4.000	7
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 31	Misi	1Q18	7.000	7
NL Echt, Fahrenheitweg	Dick Vijn	2Q18	14.000	10
NL Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	CEVA Logistics	4Q18	13.000	6
NL Moerdijk, Energieweg 4	Gondrand Traffic	2Q18	18.000	18
NL Schiphol Logistics Park	Rapid Logistics / Panalpina	4Q18	17.000	27
NL Tiel, De Diepert 5	Kuehne + Nagel	4Q18	32.000	20
NL Veghel, Marshallweg 2	Kuehne + Nagel	4Q18	35.000	26
NL			190.900	155
RO Aricestii Rahtivani	Kamtec	1Q18	4.500	3
RO Brasov (3)	Inter Cars	4Q18	3.000	2
RO Bucharest - Dragomiresti (4)	Aquila Part Prod Com	4Q18	24.000	15
RO Bucharest - Dragomiresti (5)	Sarantis Romania	4Q18	10.000	6
RO Cluj-Napoca (3)	Profi	3Q18	11.000	10
RO Constanta - Mihail Kogalniceanu	Vestas ceu Romania	4Q18	2.300	1
RO Oarja (3)	CEVA Logistics	2Q18	29.000	10
RO Oarja (4)	CEVA Logistics	3Q18	18.000	5
RO Oradea (1)	Kuehne + Nagel	1Q18	4.000	2
RO Oradea (2)	Inteva Products Salonta	4Q18	16.000	8
RO Paulesti (1)	Global Enterprises International	2Q18	4.800	3
RO Ramnicu Valcea (3)	Faurecia	1Q18	4.800	3
RO Roman	Profi	2Q18	39.000	8
RO Timisoara (2)	TE Connectivity Solutions	1Q18	8.000	4
RO Timisoara (3)	Mômax	1Q18	3.000	2
RO Timisoara (4)	360 Co-Packing	1Q18	6.000	2
RO Timisoara (5)	360 Co-Packing	4Q18	15.000	8
RO			202.400	92
<b>Total</b>			<b>433.300</b>	<b>266</b>



<sup>12</sup> Le rendement locatif brut est de 6,3 % pour le Benelux et de 8,7 % pour la Roumanie.

## 2.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 273 millions d'euros<sup>13</sup> et d'une superficie totale de près de 445 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 7,5%<sup>14</sup>.

### 2.4.1 Projets identifiés au cours du quatrième trimestre 2018

#### Roumanie

**BRAZI** : l'entrepôt récemment acquis de Carrefour<sup>15</sup> s'enrichit d'une superficie de 11 000 m<sup>2</sup> dont la réception est prévue au troisième trimestre de 2019. Ce bâtiment est équipé partiellement d'une zone conditionnée. Carrefour prendra cette partie en location pour une période de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros.

**DEVA** : centre de distribution pour Carrefour, sur la base d'un bail de dix ans, destiné à l'approvisionnement de ses supermarchés. La réception de ce nouveau bâtiment est prévue au quatrième trimestre 2019. Le site se trouve au carrefour des autoroutes A1 et E79 qui relie Bucarest à Timisoara. Le nouvel entrepôt répond au besoin du détaillant d'espaces supplémentaires dans le cadre de sa stratégie d'expansion et en vue de l'optimisation de son flux d'activités. Le centre de distribution, d'une superficie d'environ 45 000 m<sup>2</sup>, est développé conformément aux exigences de durabilité de Carrefour et est partiellement équipé d'une zone conditionnée. WDP prévoit pour cette réalisation un budget d'investissement d'environ 24 millions d'euros.

**BUCAREST – STEFANESTII DE JOS (7)** : nouveau site logistique à la pointe de la technologie pour Auchan. Les nouveaux bâtiments, d'une superficie totale d'environ 77 000 m<sup>2</sup>, seront partiellement équipés d'une zone conditionnée et seront pris en location par Auchan pour une période de dix ans. La réception est prévue au cours du premier trimestre de 2020. Le budget d'investissement s'élève à environ 45 millions d'euros.

<sup>13</sup> Dont 116 millions ont été investis aujourd'hui.

<sup>14</sup> Le rendement locatif brut est de 6,3 % pour le Benelux et de 8,6 % pour la Roumanie.

<sup>15</sup> Voir 2.2.1.1 Acquisitions réalisées au cours du quatrième trimestre de 2018.



## 2.4.2 Aperçu de tous les projets en exécution<sup>16</sup>

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
BE			5.000	8
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	end user	4Q19	25.000	12
LU			25.000	12
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (4)	Konings-Zuivel	1Q19	8.000	6
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (5)	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle (1)	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL Zwolle (2)	Altrex	3Q19	3.885	2
NL			165.910	112
RO Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	Metro	1Q20	58.000	33
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	LPP	2Q19	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	Kitchen Shop	2Q19	2.500	2
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	3Q19	21.000	10
RO Deva	Carrefour	4Q19	45.000	24
RO Paulesti (2)	end user	2Q19	8.800	7
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
RO			249.300	141
Total			445.210	273



<sup>16</sup> 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

### 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 25 millions d'euros et une capacité supplémentaire totale de 25 MWp d'ici fin 2019<sup>17</sup>. Après la réception, WDP disposera d'une capacité totale installée de 85 MWp en énergie solaire dans son portefeuille. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

### Système de gestion de l'énergie pour l'ensemble du portefeuille immobilier

En association avec nanoGrid, spécialiste de gestion de l'énergie, le matériel destiné au système de gestion de l'énergie a été déployé dans tous les biens de WDP au cours de 2018. Ce système de suivi énergétique permet d'optimiser la consommation du client, de réduire la facture énergétique et, par conséquent, de poursuivre l'investissement dans un portefeuille immobilier durable.

## 2.6 Évolutions 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, ce qui signifie que les investissements directs dans l'immobilier néerlandais pourront se poursuivre après 2020.

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'actionnariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionnariat). À la lumière de ce qui précède, les discussions entre l'administration fiscale néerlandaise et la société pour examiner comment y donner une suite concrète, ont été suspendues. WDP espère pouvoir les reprendre rapidement. La société considère qu'elle est en mesure de passer ce test d'actionnariat et d'aboutir à une solution raisonnable avec l'administration fiscale néerlandaise.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> À ce stade, des accords commerciaux ont été conclus pour une capacité de 13MWp.

<sup>18</sup> 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 ce ne sera jamais mis en œuvre de façon rétrospective.

## 2.7 Gestion des ressources financières

- ▶ Émission d'un placement privé US sous la forme d'obligations vertes (green bond) d'un montant de 100 millions d'euros.

Fin mars 2018, WDP a conclu avec un seul investisseur américain (MetLife Inc.) un contrat pour l'émission d'un placement privé en dollars US d'un montant de 100 millions d'euros (avec option d'extension), porteur d'un coupon de 2,62 % et d'une durée de onze ans. Il s'agit d'une émission d'obligations vertes (green bond), destinées exclusivement au (re)financement des actifs durables de WDP qui entrent en ligne de compte dans ce cadre.

- ▶ Augmentation de capital par apport en nature à hauteur de 5 millions d'euros

Mi-septembre 2018, WDP a procédé à l'acquisition d'un site industriel à Asse-Zellik<sup>19</sup> par le biais d'un apport en nature contre paiement de 44 860 actions nouvelles de WDP. Cette transaction a débouché sur le renforcement des capitaux propres de 5,2 millions d'euros environ.

- ▶ Augmentation de capital par apport en nature à hauteur de 12 millions d'euros

Mi-octobre 2018, WDP a procédé à l'acquisition d'un autre site industriel à Asse-Zellik<sup>20</sup> par le biais d'un apport en nature contre paiement de 119 226 actions nouvelles de WDP. Cette transaction a débouché sur le renforcement des capitaux propres de 12,4 millions d'euros environ.

- ▶ Augmentation de capital par apport en nature (indirect) à hauteur de 45 millions d'euros

WDP a réalisé un apport en nature (indirect) de la créance née de la réalisation de projets pré-loués à Veghel, Tiel et Bleiswijk, ce qui a entraîné une augmentation de capital de 44,9 millions d'euros et l'émission de 390 702 actions nouvelles.

- ▶ Nouveau programme de financement de 150 millions d'euros auprès de la BEI

Après une première collaboration en 2010, WDP et la Banque européenne d'investissement (BEI) ont signé un nouveau programme de financement d'un montant total de 150 millions d'euros. Il s'agit de crédits à terme destinés à financer le capital requis aussi bien pour les projets réalisés en 2018 que pour les projets futurs dans les régions de convergence de l'Union européenne en Roumanie.

- ▶ Nouveau financement bancaire

En 2018, WDP a également pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 130 millions d'euros.

- ▶ Prolongation de financement bancaire

Comme à l'accoutumée, WDP a prolongé proactivement ses crédits à long terme échéant en 2019 pour un montant total de 160 millions d'euros.

<sup>19</sup> Voir le communiqué de presse du 17 septembre 2018.

<sup>20</sup> Voir le communiqué de presse du 17 octobre 2018.

## 3. Résultats financiers

---

### 3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour 2018 s'élève à 134,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 10,7% par rapport au résultat de 121,4 millions d'euros en 2017. Le résultat EPRA par action s'établit à 6,00 euro, en augmentation de 7,2% 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 2017-18, par le biais de projets pré-loués sur les marchés en croissance aux Pays-Bas et en Roumanie. Par ailleurs, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

## 3.2 Chiffres clés

Chiffres clés		
Opérationnel	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	3.449,6	2.669,8
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)	6,7	7,1
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	6,0	6,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	5,8	6,2
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,5	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	1,7	1,1
Marge opérationnelle <sup>6</sup> (en %)	91,3	92,5
Financier	31.12.2018	31.12.2017
Loan-to-value <sup>7</sup>	50,0	51,3
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	51,8	53,1
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (en x)	4,6	4,9
Coût moyen des dettes (en %) <sup>9</sup>	2,4	2,6
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,4	4,1
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,3	4,5
Hedge ratio <sup>10</sup> (en %)	91	91
Terme moyen restant des couvertures <sup>11</sup> (en ans)	7,3	7,6
Résultat (en millions d'euros)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat immobilier	187,9	154,5
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	171,6	142,8
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) <sup>12</sup>	-33,0	-25,7
Résultat EPRA <sup>13</sup>	134,4	121,4
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>14</sup>	208,3	101,5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-9,0	16,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe	-4,8	-4,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	328,8	235,2
Données par action (en euros)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat EPRA <sup>15</sup>	6,00	5,60
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>16</sup>	9,31	4,68
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,40	0,76
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,21	-0,19
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	14,69	10,84
IFRS NAV <sup>17</sup>	68,5	56,3
EPRA NAV <sup>18</sup>	71,2	58,3
EPRA NNAV <sup>19</sup>	68,2	55,9

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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](http://www.epra.com).

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes moins redevances de location-financement et similaires.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>19</sup> 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](http://www.epra.com).

### 3.3 Indicateurs clés EPRA

Indicateurs clés de performance EPRA <sup>1</sup>	31.12.2018	31.12.2017
Résultat EPRA (en euros par action) <sup>2</sup>	6,00	5,60
EPRA NAV (en euros par action) <sup>3</sup>	71,2	58,3
EPRA NNAV (en euros par action) <sup>4</sup>	68,2	55,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,0	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,0	6,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,7	2,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) <sup>5</sup>	9,5	9,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) <sup>5</sup>	9,1	8,5

<sup>1</sup> Indicateurs de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>4</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>5</sup> 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](http://www.epra.com).

### 3.4 Commentaire sur le compte de résultat du 31 décembre 2018 (schéma analytique)

#### 3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 187,9 millions d'euros pour 2018, soit une augmentation de 21,6 % par rapport à l'année précédente (154,5 millions d'euros), en ce compris la consolidation intégrale de l'entité roumaine depuis le 1 janvier 2018 (précédemment, selon la méthode de mise en équivalence). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2017-18, principalement due aux nouveaux projets prélués sur les marchés en croissance des Pays-Bas et de Roumanie. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +1,7%<sup>21</sup>, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 14,5 millions d'euros en revenus de panneaux solaires contre 10,3 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre. En outre, l'ensoleillement a été exceptionnellement favorable aux deuxième et troisième trimestres de 2018.

Revenus locatifs bruts par pays (en euros x 1 000)						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	68.411	81.833	6.946	18.632	175.822	947
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	-1.281	101	-135	-500	-1.816	-91
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	67.129	81.934	6.810	18.132	174.006	855

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

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

<sup>21</sup> 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 171,6 millions d'euros en 2018, soit une augmentation de 20,1% par rapport à l'an passé (142,8 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 16,4 millions pour l'exercice 2018, soit une augmentation de 5 millions d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2017. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est conforme à la croissance du portefeuille. L'augmentation s'explique en effet partiellement par une recette en frais généraux d'environ 1 million d'euros, en 2017, liée aux frais de gestion facturés à l'entité roumaine, consolidée intégralement en 2018. En outre les frais généraux du quatrième trimestre 2018 contiennent un coût exceptionnel de 0,7 millions d'euros lié aux projets de digitalisation. La marge opérationnelle atteint 91,3 % en 2018, conforme à la moyenne des dernières années.

### 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)<sup>22</sup> s'élève à -33,0 millions d'euros pour l'exercice 2018, en hausse par rapport à l'an dernier (-25,7 millions d'euros) en raison de l'augmentation de l'encours de dettes financières et de la disparition des intérêts perçus sur le financement accordé à l'entité roumaine, qui est désormais intégralement consolidée (précédemment selon la méthode de mise en équivalence).

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 697,8 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 1 349,8 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,4% en 2018, contre 2,6% en 2017.

### 3.4.4 Participations des filiales associées et des joint-ventures aux résultats

Le résultat de 0,3 millions d'euros en 2018 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint-venture luxembourgeoise. En 2017, ce résultat intégrait également le résultat de l'entité roumaine (part de WDP), qui comprenait un impôt différé de 2,4 millions d'euros (dont 1,7 million d'euros au quatrième trimestre de 2017), reconnu à la suite de la récente accélération du développement des activités de la joint venture roumaine ; la rentabilité structurelle permettra d'imputer les gains futurs sur les pertes fiscales reportées disponibles.

<sup>22</sup> Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

### 3.4.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2018 s'élève à 134,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 10,7% par rapport au résultat de 121,4 millions d'euros en 2017. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 7,2 %, à 6,00 euros, comprenant l'augmentation de 3 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

La progression du résultat EPRA par action a été supérieure durant les neuf premiers mois (+9 %) qu'au quatrième trimestre (+2 %). Ce recul (temporaire) s'explique par trois facteurs : (1) les projets livrés en 2017 ont commencé à contribuer aux résultats à partir du deuxième trimestre de 2017, alors qu'en 2018 il a fallu attendre la fin du quatrième trimestre, (2) un impact positif exceptionnel au troisième trimestre 2017 lié aux impôts différés des activités roumaines (+1,7 millions d'euros) et (3) un coût exceptionnel au quatrième trimestre 2018 lié aux projets de digitalisation (-0,7 millions d'euros). Après l'élimination des deux derniers facteurs, la croissance sous-jacente s'élève à +10% au quatrième trimestre de 2018.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) – part du Groupe<sup>23</sup> pour l'exercice 2018 – atteint +208,3 millions d'euros, soit +9,31 euros par action.<sup>24</sup> Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +101,5 millions d'euros, soit +4,68 euros par action. Pour 2018, les résultats par pays se présentent comme suit : Belgique (+76,6 millions d'euros), Pays-Bas (+110,2 millions d'euros), France (+9,9 millions d'euros), Roumanie (+11,4 millions d'euros) et Luxembourg (+0,2 million d'euros).

Cette revalorisation à 208,3 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 6,2%, principalement soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique qui a poussé les experts immobiliers indépendants à resserrer, en 2018, les rendements de 40 points de base en moyenne et 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 Groupe<sup>25</sup> – atteignent -9,0 millions d'euros, soit -0,40 euro par action au cours de 2018 (par rapport

<sup>23</sup> Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) – part du Groupe : plus-values ou moins-values – Groupe, 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.

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> 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.



à +16,5 million d'euros, soit +0,76 euro par action en 2017). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2018, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du 2018.

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 million d'euros. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

### 3.4.9 Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) – part du Groupe – en 2018 de 328,8 millions d'euros (par rapport à 235,2 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 328,8 millions d'euros et le résultat EPRA de 134,4 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 la réduction de valeur des panneaux solaires.

## 3.5 Commentaire du bilan au 31 décembre 2018

### 3.5.1 Application anticipée de la norme IFRS 16 *Contrats de bail*

IFRS 16 introduit d'importantes modifications dans le traitement comptable des contrats de bail dans le chef du preneur, qui impliquent la disparition de la distinction entre contrat de bail opérationnel et financier et font naître des obligations pour tous les contrats de bail (à l'exception des contrats à court terme ou des actifs de faible valeur) et s'applique aux exercices consécutifs au 1 janvier 2019.

Étant donné que WDP n'intervient quasiment que comme propriétaire immobilier, et donc comme bailleur, cela ne change rien, dans ce domaine, et WDP continuera à valoriser son portefeuille à la juste valeur, conformément à IAS 40.

Ceci dit, pour certains investissements, WDP ne détient pas la nue-propriété mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une concession, une emphytéose ou d'autres droits de ce genre (comme cela arrive régulièrement dans le segment des biens immobiliers logistiques pour lesquels la propriété de certains terrains situés à des carrefours multimodaux et proches d'infrastructures importantes est détenue par les pouvoirs publics). Cela signifie concrètement qu'il faudra acter dans les comptes consolidés, à partir de l'exercice 2019, un droit d'utilisation et un engagement supplémentaire d'environ 41 millions d'euros<sup>26</sup>.

WDP a décidé d'anticiper l'application de cette nouvelle norme IFRS et a intégré cet impact dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018, à l'actif dans la juste valeur du portefeuille immobilier et au passif dans les autres engagements à long terme. Étant donné que, selon la définition du taux d'endettement de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, il ne faut pas tenir compte uniquement des dettes financières, mais également des autres engagements à long terme, l'impact de cette nouvelle règle comptable sur le taux d'endettement est de +0,6 %. Par ailleurs, l'impact sur le compte de résultats, à savoir le coût récurrent des concessions, sera traité, dès l'exercice 2019, dans le *Résultat financier* et non plus sous *Revenus locatifs moins les coûts liés à la location*.

### 3.5.2 Portefeuille immobilier<sup>27</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>28</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 3 332,3 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 2 567,4 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

<sup>26</sup> La part proportionnelle des joint ventures inclus, ça fait 43 million euros.

<sup>27</sup> 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 %).

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

dans les panneaux solaires<sup>29</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 3 449,6 millions d'euros contre 2 669,8 millions d'euros fin 2017.

La valeur de 3 449,6 millions d'euros inclut 3 065,7 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 161,1 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Courcelles, Heppignies, Asse-Zellik, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch, Breda et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 105,5 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2018 à une juste valeur de 117,4 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,7 %<sup>30</sup>. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,5 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	79	88	7	2	25	201
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1.780.965	1.855.789	192.574	32.574	623.149	4.485.050
Terrains (en m <sup>2</sup> )	3.804.191	3.573.876	428.461	56.007	3.980.640	11.843.174
Juste valeur (en millions d'euros)	1.155,5	1.582,4	119,5	27,5	447,3	3.332,3
% de la juste valeur totale	35%	47%	4%	1%	13%	100%
% de variation de la juste valeur	6,7%	7,0%	8,3%	1,9%	3,8%	6,4%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,8%	1,7%	4,0%	0,0%	0,0%	2,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,3	6,0	4,0	2,5	7,2	5,4
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	6,7%	6,3%	6,3%	7,4%	8,0%	6,7%
Effet de vacance	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	-0,2%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	6,0%	5,7%	5,6%	6,3%	7,7%	6,0%

<sup>1</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> Panneaux solaires non compris.

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

### 3.5.2 NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 71,2 euros au 31 décembre 2018, ce qui correspond à une hausse de 12,9 euros par rapport à une ERPA NAV par action de 58,3 euros au 31 décembre 2017, sous l'effet combiné du bénéfice généré, du dividende versé, des augmentations de capital et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action<sup>31</sup> s'élève à 68,5 euros au 31 décembre 2018 contre 56,3 euros à la date du 31 décembre 2017.

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

<sup>30</sup> 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).

<sup>31</sup> 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.

## 3.6 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 349,8 millions d'euros fin décembre 2017 à 1 697,8 millions d'euros au 31 décembre 2018, principalement par rapport à la consolidation intégrale de l'entité roumaine et à la poursuite de la croissance du portefeuille. Les dettes financières courantes de 221 millions d'euros comprennent principalement le traditionnel programme de billets de trésorerie (151 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 2 675,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 3 483,3 millions d'euros fin décembre 2018. Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement (proportionnel) a reculé à 51,8 %, par rapport à 53,1 % au 31 décembre 2017. 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 50,0 % au 31 décembre 2018.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2018 s'établit à 4,4 ans<sup>32</sup>. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 5,3 ans<sup>33</sup>. Au 31 décembre 2018, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 300 millions d'euros<sup>34</sup>.

Le coût moyen des dettes s'est établi, en 2018, à 2,4%. Le ratio de couverture des intérêts<sup>35</sup> est égal à 4,7x pour la même période, contre 4,9x pour l'intégralité de l'exercice 2017. Le taux de couverture, ou hedge ratio<sup>36</sup>, 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 91% avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,3 ans.

<sup>32</sup> 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.

<sup>33</sup> 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 5,6 ans.

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

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> 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. Perspectives

---

### 4.1 Nouveau plan de croissance 2019-23<sup>37</sup>

#### **Les objectifs du plan de croissance 2016-20 sont à portée de main**

Dans le cadre du plan de croissance 2016-20 actuel, WDP a identifié, fin 2018, un volume d'investissement total de 1,1 milliard d'euros, soit environ 90 % du montant cumulé ambitionné de 1,25 milliard d'euros. L'ambition d'un résultat EPRA par action de 7,00 euros en 2020 n'est peut-être pas complètement acquis mais est à notre portée.

#### **Possibilités de croissance du marché logistique par des moteurs structurels**

Les dernières années, le secteur logistique a gagné en importance au sein de la chaîne de valeur grâce à un certain nombre de tendances fondamentales, telles que le changement d'attitude des consommateurs (comme le commerce en ligne), les développements technologiques et la demande de durabilité. Sur cette base, les réseaux de consommation et de distribution ont évolué et on enregistre une demande persistante de biens immobiliers modernes.

Grâce à ses plateformes commerciales et son positionnement en tant que promoteur et investisseur final, WDP entend profiter de cette demande du marché qui devrait lui permettre de poursuivre sa croissance et de servir les clients. Par ailleurs, la part de marché sur les marchés actuels reste relativement modeste (selon les évaluations, 9 % au Benelux, modeste en France et 14 % en Roumanie).<sup>38</sup>

#### **Croissance du portefeuille ciblée rentable à 5 milliards d'euros**

Comme WDP veut maintenir au-delà de 2020 sa stratégie de croissance consistante et rentable, la société ouvre dès à présent un nouveau chapitre de référence pour les prestations par la mise en œuvre d'un nouveau plan de croissance 2019-23.

WDP veut en effet poursuivre sa croissance en termes de dimension et de rentabilité en maintenant le rythme actuel de croissance annuelle de son portefeuille d'environ 10 %. WDP vise ainsi, dans les cinq années à venir, un élargissement cumulé du portefeuille de 1,5 milliard d'euros pour atteindre 5 milliards d'euros. Cette croissance doit être supportée de façon équilibrée par les trois plateformes commerciales de WDP, à savoir BE-LU-FR, NL et RO.

---

<sup>37</sup> Ces ambitions se fondent sur le maintien des paramètres opérationnels et financiers actuels et sur un environnement stable dans le cadre de la persistance de la demande structurelle de biens logistiques modernes. Ces perspectives de bénéfices 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.

<sup>38</sup> Sur la base des rapports de marché de CBRE et l'examen de WDP.

Cette croissance s'appuiera sur :

- ▶ la poursuite du renforcement des activités dans les marchés géographiques existants BE-NE-LU-FR-RO (RO < 20 %) ;
- ▶ la réalisation de projets pré-loués sur des terrains existants et/ou neufs (par la combinaison des clients récurrentes ou avec de nouveaux partenaires) ;
- ▶ compte tenu du prix élevé des biens immobiliers existants, des opportunités d'acquisitions qui apporteront de la valeur à long terme (dont une haute valeur résiduelle et la possibilité de créer des partenariats avec le client) ;
- ▶ WDP examine l'élargissement de ses activités dans les régions autour du Benelux ;
- ▶ d'autres investissements en sources d'énergie alternative de même que des projets visant à réduire la consommation d'énergie au sein du portefeuille existant.

Dans la réalisation de cette croissance, la rentabilité à long terme prime. Le nouveau plan de croissance stratégique 2019-23 a pour objectif de réaliser une croissance cumulée du résultat EPRA par action d'au moins 33 % pour atteindre 8,00 euros sure cette période de cinq ans. Il est ainsi également possible d'alimenter la croissance future du dividende.

Dans le financement du plan de croissance, nous considérons une structure de capital équilibrée, avec un taux d'endettement attendu de 50-55 %, en couplant la stratégie d'investissements immobiliers avec l'émission de nouveaux capitaux propres ou externes. Dans le cadre du renforcement des capitaux propres, nous tenons compte, en principe, de la mise en réserve des bénéfices, du dividende optionnel et d'apports en nature. En ce que concerne l'endettement, les lignes de crédit traditionnelles et les émissions d'obligations sont prises en compte.

WDP estime être en mesure de réaliser cette croissance sur base des solides fondamentaux actuels de l'entreprise, par exemple le taux d'occupation élevée, la longue durée des baux, les niveaux moyens de loyers durables, une équipe expérimentée et motivée de collaborateurs et un beau portefeuille clients qui permet de générer de façon continue de nouvelles affaires.

## 4.2 Perspectives 2019<sup>39</sup>

Pour 2019, WDP prévoit un résultat EPRA par action de 6,50 euros, 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 pré-loués 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 pré-loués, de près de 445 000 m<sup>2</sup> pour un investissement attendu de 273 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, 70% ont pu être prolongés entre-temps. 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 96 % 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 53 % fin 2019 et d'un coût moyen d'endettement de 2,2 %.

---

<sup>39</sup> 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. Aperçus des résultats financiers – Chiffres clés au 31 décembre 2018 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1 Résultats consolidés

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	FY 2018	FY 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	173.791	143.574	30.216	21,0%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	215	801	-585	n.r.
Produits de l'énergie solaire	14.537	10.331	4.206	40,7%
Autres produits/charges opérationnels	-619	-213	-406	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>187.923</b>	<b>154.493</b>	<b>33.431</b>	<b>21,6%</b>
Charges immobilières	-6.271	-4.959	-1.313	26,5%
Frais généraux de la société	-10.097	-6.695	-3.403	50,8%
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)</b>	<b>171.555</b>	<b>142.839</b>	<b>28.715</b>	<b>20,1%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-33.012	-25.734	-7.278	28,3%
Impôts sur le Résultat EPRA	-1.587	-367	-1.220	n.r.
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-511	-565	53	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	256	5.246	-4.990	n.r.
Intérêts minoritaires	-2.342	0	-2.342	n.r.
<b>Résultat EPRA</b>	<b>134.359</b>	<b>121.421</b>	<b>12.939</b>	<b>10,7%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	213.811	94.763	119.048	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	787	929	-142	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-3.698	-79	-3.619	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	209	5.876	-5.666	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>211.109</b>	<b>101.489</b>	<b>109.621</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-2.853	0	-2.853	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>208.257</b>	<b>101.489</b>	<b>106.768</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-9.027	16.470	-25.497	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-9.027</b>	<b>16.470</b>	<b>-25.497</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-9.027</b>	<b>16.470</b>	<b>-25.497</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4.937	-3.904	-1.033	n.r.
Amortissement panneaux solaires	-4.569	-3.645	-924	25,4%
Réduction de valeur des panneaux solaires	-368	-260	-108	41,7%
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	-319	319	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-4.937</b>	<b>-4.224</b>	<b>-713</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	132	0	132	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-4.805</b>	<b>-4.224</b>	<b>-582</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>333.846</b>	<b>235.156</b>	<b>98.691</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-5.063	0	-5.063	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>328.784</b>	<b>235.156</b>	<b>93.628</b>	<b>n.r.</b>

Ratios clés (en euros par action)	FY 2018	FY 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	6,00	5,60	0,40	7,2%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	9,31	4,68	4,63	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,40	0,76	-1,16	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,21	-0,19	-0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	14,69	10,84	3,85	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	5,83	5,52	0,31	5,6%
Distribution proposée	110.694.672	99.041.747	11.652.926	11,8%
Pourcentage de versement (par rapport à la Résultat EPRA) <sup>3</sup>	82,4%	81,6%	0,8%	n.r.
Dividende brut	4,80	4,50	0,30	6,7%
Dividende net	3,36	3,15	0,21	6,7%

Nombre moyen pondéré d'actions	22.379.427	21.687.261	692.166	3,2%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	23.061.390	22.009.277	1.052.113	4,8%

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.



## 5.2 Résultats consolidés (par trimestre)

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	41.198	42.490	44.063	46.040
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	2	-22	235
Produits de l'énergie solaire	1.930	5.297	5.236	2.074
Autres produits/charges opérationnels	-1.769	952	278	-80
<b>Résultat immobilier</b>	<b>41.358</b>	<b>48.741</b>	<b>49.555</b>	<b>48.269</b>
Charges immobilières	-1.510	-1.617	-1.371	-1.774
Frais généraux de la société	-2.200	-2.287	-2.420	-3.191
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)</b>	<b>37.649</b>	<b>44.837</b>	<b>45.764</b>	<b>43.304</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-7.519	-8.023	-8.615	-8.855
Impôts sur le Résultat EPRA	-86	-445	-414	-642
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-225	-225	164	-225
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	96	118	35	8
Intérêts minoritaires	-442	-672	-777	-451
<b>Résultat EPRA</b>	<b>29.473</b>	<b>35.590</b>	<b>36.157</b>	<b>33.139</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12.575	23.975	56.634	120.627
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-122	-226	-69	1.204
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-574	-359	-262	-2.502
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	485	137	-413
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>11.879</b>	<b>23.874</b>	<b>56.440</b>	<b>118.916</b>
Intérêts minoritaires	-355	-143	-170	-2.185
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>11.524</b>	<b>23.731</b>	<b>56.270</b>	<b>116.731</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	3.471	-6.954	9.087	-14.632
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>3.471</b>	<b>-6.954</b>	<b>9.087</b>	<b>-14.632</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>3.471</b>	<b>-6.954</b>	<b>9.087</b>	<b>-14.632</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.074	-1.635	-1.527	-701
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	0	0	0
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-1.074</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.527</b>	<b>-701</b>
Intérêts minoritaires	33	33	99	-33
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-1.074</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.527</b>	<b>-701</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>-2.174</b>	<b>-2.785</b>	<b>-3.010</b>	<b>-1.537</b>
Intérêts minoritaires	59	-453	55	102
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>43.428</b>	<b>50.765</b>	<b>100.086</b>	<b>134.505</b>

Ratios clés (en euros par action)	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,34	1,60	1,61	1,46
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,52	1,07	2,50	5,13
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	0,16	-0,31	0,40	-0,64
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,05	-0,07	-0,06	-0,03
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	1,97	2,28	4,45	5,91
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,34	1,58	1,60	1,44
Nombre moyen pondéré d'actions	22.009.277	22.222.416	22.512.941	22.763.320
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22.009.277	22.506.602	22.551.462	23.061.390

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

## 5.3 Bilan consolidé

Bilan (en euros x 1 000)	31.12.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	252	146	106	n.r.
Immeubles de placement	3.299.864	2.404.027	895.837	37,3%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	120.426	95.876	24.551	25,6%
Actifs financiers non courant	7.877	97.469	-89.592	-91,9%
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.972	3.411	1.561	45,8%
Impôts différés - actifs	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et joint ventures - mise en équivalence	10.636	31.626	-20.990	-66,4%
<b>Actifs non courants</b>	<b>3.444.026</b>	<b>2.632.554</b>	<b>811.472</b>	<b>30,8%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	739	7.525	-6.786	n.r.
Créances commerciales	9.987	9.042	945	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	18.990	22.830	-3.840	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.724	1.231	493	n.r.
Comptes de régularisation	7.867	2.116	5.750	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>39.307</b>	<b>42.745</b>	<b>-3.438</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total actif</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>808.034</b>	<b>n.r.</b>
Capital	176.684	168.873	7.811	4,6%
Primes d'émission	646.286	545.154	101.132	18,6%
Réserves	428.767	289.256	139.511	48,2%
Résultat net de l'exercice	328.784	235.156	93.628	39,8%
<b>Capitaux propres attribuable aux actionnaires du Groupe</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.238.439</b>	<b>342.083</b>	<b>27,6%</b>
Intérêts minoritaires	29.994	0	29.994	n.r.
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.610.516</b>	<b>1.238.439</b>	<b>372.077</b>	<b>30,0%</b>
Passifs non courants	1.577.336	1.158.293	419.043	36,2%
Dettes financières non courants	1.476.586	1.108.966	367.620	33,1%
Autres passifs financiers non courants	100.750	49.328	51.423	104,2%
Passifs courants	295.481	278.566	16.915	6,1%
Dettes financières courantes	221.165	240.849	-19.684	-8,2%
Autres passifs courants	74.316	37.717	36.599	97,0%
<b>Passifs</b>	<b>1.872.817</b>	<b>1.436.860</b>	<b>435.958</b>	<b>30,3%</b>
<b>Total passif</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>808.034</b>	<b>30,2%</b>

  

Ratios clés	31.12.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros per action)				
IFRS NAV	68,5	56,3	12,3	21,8%
EPRA NAV	71,2	58,3	12,9	22,1%
Cours de l'action	115,2	93,4	21,8	23,3%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	61,9%	60,3%	1,5%	n.r.
(en euros x millions)				
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) <sup>1</sup>	3.449,6	2.669,8	779,8	29,2%
Loan-to-value	50,0%	51,3%	-1,3%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup>	51,8%	53,1%	-1,3%	n.r.

<sup>1</sup> La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Luxembourg (55%) inclus.

<sup>2</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

## 6. États financiers – Bilan et compte de résultat au 31 décembre 2018 – IFRS

### 6.1 Compte de résultat

en euros (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017	FY 2016
Revenus locatifs	175.822	145.661	133.761
Charges relatives à la location	-1.816	-1.286	-2.051
<b>Résultat locatif net</b>	<b>174.006</b>	<b>144.375</b>	<b>131.710</b>
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.978	9.239	7.620
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	54	0	-157
	-13.175	-11.635	-9.878
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués			
Autres revenus et dépenses liés à la location	16.061	12.513	10.367
<b>Résultat immobilier</b>	<b>187.923</b>	<b>154.493</b>	<b>139.661</b>
Frais techniques	-4.059	-3.345	-2.757
Frais commerciaux	-831	-683	-466
Frais de gestion immobilière	-1.381	-930	-821
Charges immobilières	-6.271	-4.959	-4.044
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>181.652</b>	<b>149.534</b>	<b>135.617</b>
Frais généraux de la société	-10.097	-6.695	-5.376
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-4.937	-3.904	-3.066
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>166.618</b>	<b>138.935</b>	<b>127.176</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	787	929	-41
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	213.811	94.763	34.046
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>381.215</b>	<b>234.627</b>	<b>161.180</b>
Revenus financiers	324	3.268	796
Charges d'intérêt nettes	-32.517	-28.504	-30.532
Autres charges financières	-819	-498	-548
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-9.027	16.470	1.787
<b>Résultat financier</b>	<b>-42.039</b>	<b>-9.264</b>	<b>-28.497</b>
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	466	10.803	-551
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>339.642</b>	<b>236.166</b>	<b>132.132</b>
Impôts	-5.796	-1.010	-1.899
<b>Résultat net</b>	<b>333.846</b>	<b>235.156</b>	<b>130.232</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	-5.063	0	0
Actionnaires du Groupe	328.784	235.156	130.232
Nombre moyen pondéré d'actions	22.379.427	21.687.261	18.997.071
Résultat net par action (en euros)	14,69	10,84	6,86
Résultat net dilué par action (en euros)	14,69	10,84	6,86

## 6.2 État consolidé du résultat global

en euros (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
I. Résultat net	333.846	235.156
II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)	3.876	863
Revalorisation des panneaux solaires	3.876	917
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	0	-54
<b>Résultat global</b>	<b>337.722</b>	<b>236.019</b>
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	-4.847	0
Actionnaires du Groupe	332.875	236.019

## 6.3 Bilan consolidé

Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Actifs non courants</b>	<b>3.444.026</b>	<b>2.632.554</b>	<b>2.166.060</b>
Immobilisations incorporelles	252	146	160
Immeubles de placement	3.299.864	2.404.027	2.036.723
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	120.426	95.876	86.218
Actifs financiers non courants	7.877	97.469	24.805
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.972	3.411	3.796
Impôts différés - actifs	0	0	0
Participations dans des filiales associées et des joint ventures - mise en équivalence	10.636	31.626	14.357
<b>Actifs courants</b>	<b>39.307</b>	<b>42.745</b>	<b>16.549</b>
Actifs détenus en vue de la vente	739	7.525	1.367
Créances commerciales	9.987	9.042	10.662
Créances fiscales et autres actifs courants	18.990	22.830	2.902
Trésorerie et régularisation actif	1.724	1.231	340
Comptes de régularisation	7.867	2.116	1.277
<b>Total de l'actif</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>2.182.608</b>

Bilan - Passif (en euros x 1 000)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.610.516</b>	<b>1.238.439</b>	<b>1.032.352</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.238.439</b>	<b>1.032.352</b>
Capital	176.684	168.873	163.752
Primes d'émission	646.286	545.154	492.330
Réserves	428.767	289.256	246.038
Résultat net de l'exercice	328.784	235.156	130.232
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>29.994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passifs</b>	<b>1.872.817</b>	<b>1.436.860</b>	<b>1.150.256</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.577.336</b>	<b>1.158.293</b>	<b>931.075</b>
Provisions	359	655	1.045
Dettes financières non courantes	1.476.586	1.108.966	866.463
Autres passifs financiers non courants	96.184	48.673	63.568
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
Impôts différés	4.207	0	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>295.481</b>	<b>278.566</b>	<b>219.180</b>
Dettes financières courantes	221.165	240.849	179.473
Autres dettes financières courantes	168	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	47.314	22.774	24.056
Autres passifs courants	7.724	1.549	1.736
Comptes de régularisation	19.110	13.394	13.916
<b>Total passif</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.675.299</b>	<b>2.182.608</b>

## 7. EPRA Performance measures<sup>40</sup>

### 7.1 Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	328.784	235.156
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	-208.874	-90.859
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-213.811	-94.763
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	4.937	3.904
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-787	-929
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	9.027	-16.470
VIII. impôt différé concernant les ajustements	3.698	79
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-209	-5.556
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	2.721	0
<b>Résultat EPRA</b>	<b>134.359</b>	<b>121.421</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	22.379.427	21.687.261
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>6,00</b>	<b>5,60</b>

### 7.2 EPRA NAV

en euros (x 1 000)

	31.12.2018	31.12.2017
<b>IFRS NAV</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.238.439</b>
IFRS NAV/action (en euros)	68,5	56,3
<b>NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation Prenant (ne comprenant pas) :</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.238.439</b>
(iv) Juste valeur des instruments financiers	51.936	42.909
(à partir de) Impôts différés	8.710	2.631
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.641.168</b>	<b>1.283.979</b>
Nombre d'actions	23.061.390	22.009.277
<b>EPRA NAV par actions (en euros)</b>	<b>71,2</b>	<b>58,3</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.641.168</b>	<b>1.283.979</b>
comprenant:		
i. Juste valeur des instruments financiers	-51.936	-42.909
ii. Juste valeur des dettes financières	-8.066	-9.039
iii. Impôts différés	-8.710	-2.631
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.572.455</b>	<b>1.229.400</b>
Nombre d'actions	23.061.390	22.009.277
<b>EPRA NNAV par actions (en euros)</b>	<b>68,2</b>	<b>55,9</b>

<sup>40</sup> EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

## 7.3 Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)

		FY 2018	FY 2017	
Y compris :				
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	18.279	14.119	
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	-963	-976	
IV.	Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire	-73	229	
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	66	688	
Hors (si compris ci-dessus) :				
VI.	Amortissements	-886	-719	
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)		A	16.423	13.342
IX.	Frais directs de vacance	-787	-806	
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)		B	15.637	12.536
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)	171.306	142.918	
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)	887	5.140	
Revenus locatifs bruts		C	172.193	148.058
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)		A/C	9,5%	9,0%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)		B/C	9,1%	8,5%

31

## 7.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)

		31.12.2018	31.12.2017	
Immeubles de placement - pleine propriété		3.299.864	2.412.794	
Immeubles de placement - participation joint ventures		29.796	147.096	
Actifs détenus en vue de la vente		2.620	7.525	
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-318.257	-232.209	
Portefeuille immobilier achevé		3.014.022	2.335.206	
Provision pour frais d'acquisition estimés		128.903	98.054	
Valeur d'investissement du portefeuille achevé		B	3.142.926	2.433.260
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		195.387	161.366	
Coûts immobiliers		-6.271	-5.621	
Loyers nets annualisés		A	189.116	155.745
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0	
Loyer net annualisé ajusté		C	189.116	155.745
EPRA NIY		A/B	6,0%	6,4%
EPRA TOPPED-UP NIY		C/B	6,0%	6,4%

## 8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP<sup>41</sup>

### 8.1 Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures inclus) – part du Groupe

en euros (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	213.811	94.763
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	787	929
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-3.698	-79
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	209	5.876
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>211.109</b>	<b>101.489</b>
Intérêts minoritaires	-2.853	0
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>208.257</b>	<b>101.489</b>

### 8.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

en euros (x 1 000)

	FY 2018	FY 2017
Immeubles détenus pendant deux années	136.142	133.804
Projets	30.174	14.511
Achats	9.164	3.032
Ventes	1.073	2.988
<b>Total</b>	<b>176.553</b>	<b>154.336</b>
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-947	-9.476
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	215	801
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>175.822</b>	<b>145.661</b>

<sup>41</sup> À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre « 7. EPRA Performance measures ».



## 8.3 Coût moyen de l'endettement

en euros (x 1 000)	FY 2018	FY 2017
Résultat financier	-42.039	-9.264
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-324	-3.268
Variations de la juste valeur des instruments financiers	9.027	-16.470
Intérêts intercalaires activés	-4.417	-1.859
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-87	-857
Charges financières (proportionnel) (A)	-37.840	-31.718
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.571.037	1.168.489
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	19.389	64.487
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1.590.425	1.232.976
Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)	2,4%	2,6%

## 8.4 Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)	FY 2018	FY 2017
Résultat immobilier (IFRS)	187.923	154.493
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	171.555	142.839
Marge opérationnelle	91,3%	92,5%

33

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

en euros (x 1 000)	FY 2018	FY 2017
Résultat financier	-42.039	-9.264
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	9.027	-16.470
Résultat financier (à l'exclusion des variations de la juste valeur des instruments financiers)	-33.012	-25.734

## 8.6 Hedge ratio

en euros (x 1 000)

	31.12.2018	31.12.2017
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1.174.618	1.026.768
Dettes financières à taux fixe	7.072	7.532
Obligations à taux fixe	366.500	266.500
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)	1.548.190	1.300.800
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1.697.751	1.349.815
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	12.637	81.091
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1.710.389	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	91%	91%

## 8.7 Taux d'endettement

en euros (x 1 000)

	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportionnel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	1.872.817	1.893.778	1.436.860	1.530.038
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	359	359	655	656
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	55.188	55.188	48.673	48.673
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	4.207	5.405	0	894
- 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	19.110	19.062	13.394	13.677
<b>Total endettement</b>	<b>A 1.793.954</b>	<b>1.813.764</b>	<b>1.374.139</b>	<b>1.466.138</b>
<b>Total actif</b>	<b>3.483.333</b>	<b>3.504.293</b>	<b>2.675.299</b>	<b>2.768.444</b>
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	3.252	3.252	5.764	5.764
<b>Total actif</b>	<b>B 3.480.081</b>	<b>3.501.041</b>	<b>2.669.535</b>	<b>2.762.681</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 51,5%</b>	<b>51,8%</b>	<b>51,5%</b>	<b>53,1%</b>

## 8.8 Loan-to-value

in euros (x 1 000)

	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2017 (IFRS)
Dettes courantes et non-courantes	1.697.751	1.349.815
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.724	1.231
<b>Dettes nettes financières</b>	<b>A 1.696.027</b>	<b>1.348.584</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	3.259.152	2.411.552
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	117.366	93.799
Financement et articipation des filiales associées et des joint-ventures	15.460	123.331
<b>Portefeuille total</b>	<b>B 3.391.978</b>	<b>2.628.682</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B 50,0%</b>	<b>51,3%</b>



## PLUS D'INFORMATIONS



WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

Joost Uwents  
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26  
[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

Mickael Van den Hauwe  
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

---

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 4,5 millions de m<sup>2</sup> 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, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

---

WDP Comm.VA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge)  
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)

## Disclaimer

---

Warehouses De Pauw Comm. VA, 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 »). De 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.