



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 26 octobre 2018, 7h00
Information réglementée



www.wdp.eu

Déclaration intermédiaire du gérant au 30 septembre 2018

- ▶ Le résultat EPRA pour les trois premiers trimestres de 2018 s'élève à 101,2 millions d'euros, une augmentation de 12 % par rapport à la même période en 2017.
- ▶ Le résultat EPRA par action s'élève à 4,55 euros, une augmentation de 9 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2017.
- ▶ WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action en 2018, ainsi qu'un dividende brut visé de 4,80 euros, à chaque fois une augmentation de 7 %.
- ▶ Dans le courant du troisième trimestre de 2018, un ensemble d'investissements nouveaux d'un total de plus 100 millions d'euros a été identifié, principalement sur le marché de croissance en Roumanie.

1. Résumé

- ▶ Le résultat EPRA¹ sur les trois premiers trimestres de 2018 s'élève à 101,2 millions d'euros, soit une augmentation de 12,4 % par rapport à la même période en 2017 (90,0 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² pour les trois premiers trimestres de 2018 s'élève à 4,55 euros contre 4,17 euros en 2017, soit une augmentation de 9,0 %.
- ▶ Le résultat net (IFRS) – part du Groupe sur les trois premiers trimestres de 2018 – s'élève à 194,3 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 91,5 millions d'euros (soit 3,0 %). Le résultat net (IFRS) – part du Groupe par action sur les trois premiers trimestres de 2018 s'élève à 8,73 euros, par rapport à 8,56 euros en 2017.
- ▶ Le taux d'occupation³ s'établit à 97,4 % au 30 septembre 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 6,0 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 30 septembre 2018, le taux d'endettement s'est établi à 53,9%/54,1 % (IFRS⁴/proportionnel) contre 51,1%/52,5 % au 30 septembre 2017.
- ▶ La EPRA NAV⁵ s'élève à 63,4 euros au 30 septembre 2018, contre 55,9 euros au 30 septembre 2017. L'IFRS NAV s'élève à 61,5 euros au 30 septembre 2018, contre 53,9 euros au 30 septembre 2017.
- ▶ Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près d'un milliard d'euros. Dans le courant du troisième trimestre de 2018, un ensemble d'investissements nouveaux de plus 100 millions d'euros a été identifié (principalement sur le marché de croissance en Roumanie). Au total, près de 250 millions d'euros de nouveaux investissements ont été identifiés en 2018. Cet ensemble inclut aussi bien des projets loués à des clients, existants ou nouveaux, que des terrains stratégiques pour notre développement futur.
- ▶ En 2018, WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action (en augmentation de 7 %). Sur la base de ces prévisions, nous nous attendons à un dividende pour 2018 (payable en 2019) à 4,80 euros brut par action, ce qui représente une nouvelle augmentation de 7 % par rapport à 2017.⁶ Pour la période 2018-20, une augmentation cumulée du résultat EPRA de 25 % est visée, à 7,00 euros par action, par rapport à 5,60 euros en 2017.⁶

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.

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 ▣ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

⁵ ▣ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi www.epra.com.

⁶ 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 2018

2.1 Taux d'occupation et locations

Au 30 septembre 2018, le portefeuille immobilier affichait un taux d'occupation de 97,4 %, contre 97,4 % fin 2017. Des 10 % de contrats de bail arrivant à la prochaine échéance en 2018, 97 % ont pu être reconduits. 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 au cours des trois premiers trimestres de 2018 pour un volume d'investissement total de 74 millions d'euros, représentant une surface totale de 188 000 m². 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 %⁷.

2.2.1.1 Acquisitions réalisées au cours du troisième trimestre de 2018

Belgique

ASSE-ZELLIK : un site industriel d'une valeur d'achat de près de 5 millions d'euros par apport en nature. Le site, situé à côté du site WDP pour Euro Pool System, comprend un immeuble d'environ 22 000 m² et sera redéployé. Zellik est considérée comme revêtant une importance stratégique pour les activités logistiques, en raison de sa connexion directe avec le ring de Bruxelles.

Mi-octobre 2018, WDP a acquis un nouveau site à **ASSE-ZELLIK**, d'environ 52 000 m², qui se compose aussi bien de parcelles en friche que de surfaces bâties, pour un montant total d'environ 12,4 millions d'euros. À terme, WDP compte redéployer partiellement ce site qui, auparavant, appartenait à de Persgroep Publishing SA.

Pays-Bas

VEGHEL : une surface bâtie d'environ 10 000 m² à redéployer, située à côté de l'emplacement WDP existant pour Kuehne + Nagel. Ce site a été acquis pour un montant d'environ 2 millions d'euros.

Roumanie⁸

⁷ En exclusion du potentiel de développement.
⁸ Sur la base de 100 % d'investissement.

CLUJ-NAPOCA (4) : un entrepôt existant d'une superficie d'environ 33 000 m². La durée résiduelle du contrat de bail avec Profi est de dix ans. Ce détaillant élargit donc son partenariat avec WDP après la prise en location, déjà intervenue, d'un nouveau centre de distribution réfrigéré sur le même site. La chaîne de supermarchés Profi centralise ici ses activités de détail en fruits et légumes pour la région de Transylvanie. Cette acquisition permet également à WDP de devenir propriétaire de l'ensemble du parc logistique de Cluj-Napoca (près de 70 000 m²) et d'assumer la gestion du parc. Le budget d'investissement pour cette acquisition s'élève à environ 22 millions d'euros.

2.2.1.2 Aperçu de toutes les acquisitions réalisées dans le courant de 2018

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Asse-Zellik (1)	potentiel de développement	14.000	7
BE Asse-Zellik (2)	potentiel de développement	22.000	5
BE Asse-Zellik (3)	potentiel de développement	52.000	12
BE		88.000	24
NL Veghel	potentiel de développement	10.000	2
NL		10.000	2
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		90.000	48
Total		188.000	74

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 d'I love Hungaria est prévue au printemps 2019. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.⁹ Aujourd'hui, 69 % des espaces sont vendus.

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2018, le site de **TERNAT, INDUSTRIELAAN 23** a été cédé. Pour l'heure, un montant de 19,1 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cela concerne des sites en Belgique – à Puurs, une partie du site d'Anderlecht ainsi qu'une partie du site de Louvain –, et les sites français à Templemars et Aix-en-Provence.

⁹ Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

2.3 Projets finalisés au cours des neuf premiers mois de 2018

Comme annoncé, WDP a pu réceptionner au cours des neuf premiers mois de 2018 les projets pré loués suivants, représentant une superficie totale de 226 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 7,3 %, pour un investissement de près de 128 millions d'euros.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
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 Moerdijk, Energieweg 4	Gondrand Traffic	2Q18	18.000	18
NL			93.900	76
RO Aricestii Rahtivani	Kamtec	1Q18	4.500	3
RO Cluj-Napoca (3)	Profi	3Q18	11.000	10
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 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)	Mömax	1Q18	3.000	2
RO Timisoara (4)	360 Co-Packing	1Q18	6.000	2
RO			132.100	52
Total			226.000	128



2.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 340 millions d'euros¹⁰ et d'une superficie totale de près de 520 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 7,3 %.

2.4.1 Projets identifiés au cours du troisième trimestre de 2018

Pays-Bas

BREDA, IABC 5301 : après la démolition de l'entrepôt existant (qui appartenait à The Greenery), WDP a entamé la réalisation d'un nouvel entrepôt d'environ 55 000 m² qui, après réception (prévue dans le courant du troisième trimestre de 2019), sera pris en location par Lidl sur la base d'un contrat de bail à long terme de dix ans. Lidl consolidera dans ce bâtiment ses activités food. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 27 millions d'euros.

ZWOLLE, MINDENSTRAAT 7 : extension du site existant pour Altrex d'une superficie d'environ 3 800 m², dont la réception est prévue au troisième trimestre de 2019. WDP prévoit pour cette extension un budget d'investissement d'environ 3 millions d'euros. Altrex signe un contrat de bail de dix ans et prolonge le bail du bâtiment existant pour une période de dix ans.

Luxembourg¹¹

EUROHUB SUD : construction du troisième entrepôt neuf sur ce site, d'une superficie de 25 000 m², dont près de 15 000 m² sont déjà pré loués à un utilisateur final. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 22 millions d'euros. WDP prévoit la réception de ce bâtiment fin 2019.

Roumanie

BUCAREST – STEFANESTII DE JOS (4) : un entrepôt neuf de logistique d'activités alimentaires destiné à Metro. Le bâtiment sera réceptionné en phases d'ici le début de 2020 et se compose d'une partie d'entreposage à température non contrôlée et d'une partie destinée à la réfrigération et à la congélation, pour la distribution d'aliments. Metro signe pour cet emplacement un contrat de bail à long terme de dix ans. WDP prévoit pour ce projet un budget d'investissement d'environ 33 millions d'euros.

BUCAREST – STEFANESTII DE JOS (5) : le spécialiste de vêtements LPP installe ses activités de commerce en ligne dans un centre de distribution à construire, d'une superficie de 22 000 m², qui sera réceptionné dans le courant du deuxième trimestre de 2019. LPP prendra ce nouvel entrepôt en location pour une période de dix ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 10 millions d'euros.

¹⁰ Dont un investissement de 162 million d'euros est réalisé jusqu'à présent.

¹¹ Sur une base de 100 % de l'investissement.

BUZAU : un entrepôt neuf destiné à Ursus Breweries, une des plus grandes brasseries de Roumanie. Au départ de Buzau, située au nord-ouest de Bucarest, Ursus Breweries assurera la livraison de ses clients de la capitale. Le nouveau centre de distribution, d'environ 21 000 m² se situe à côté de la brasserie actuelle et, après réception – prévue dans le courant du troisième trimestre de 2019 – sera pris en location pour une période de dix ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 10 millions d'euros.

2.4.2 Aperçu de tous les projets en exécution¹²

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	4Q18	15.000	8
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
BE			20.000	16
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Auchan / Innovation First	4Q18	25.000	11
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Utilisateur final	4Q19	25.000	12
LU			50.000	23
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 Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	CEVA Logistics	4Q18	13.000	6
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Schiphol Logistics Park	Rapid Logistics / Panalpina	4Q18	17.000	24
NL Solar	Plusieurs	4Q18	10 MWp	10
NL Tiel, De Diepert 5	pré loué pour 38 % à Kuehne + Nagel	4Q18	32.000	20
NL Veghel, Marshallweg 2	Kuehne + Nagel	4Q18	35.000	26
NL Zwolle (1)	wehkamp	4Q18	25.000	10
NL Zwolle (2)	Altrex	3Q19	3.885	2
NL			262.910	197
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 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 Buzau	Ursus Breweries	3Q19	21.000	10
RO Constanta - Mihail Kogalniceanu	Vestas ceu Romania	4Q18	2.300	1
RO Oradea (2)	Inteva Products Salonta	4Q18	16.000	8
RO Paulesti (2)	Production company	4Q18	8.800	7
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
RO Timisoara (5)	360 Co-Packing	4Q18	15.000	8
RO			186.600	107
Total			519.510	343



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 2019¹³. 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

WDP et nanoGrid, spécialiste de la gestion de l'énergie, ont signé un contrat pour équiper tous les entrepôts WDP d'un système de gestion de l'énergie d'ici fin 2018. Ce système d'energy monitoring optimise la consommation du client et réduit sa facture d'énergie, en focalisant sur une 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'actionariat (les conditions pour la qualification en tant que FBI dépendent des activités et de l'actionariat de la société). Les négociations à ce sujet entre l'administration fiscale néerlandaise et la société pour examiner comment y donner une suite concrète – la société considère qu'elle est en mesure de passer ce test d'actionariat et d'aboutir à une solution raisonnable avec l'administration fiscale néerlandaise – ont été suspendues à la lumière des considérations qui précèdent. WDP espère pouvoir les reprendre rapidement.¹⁴

¹³ À ce stade, plusieurs accords commerciaux sont conclus pour une capacité de 10MWp.

¹⁴ 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

- ▶ 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-Zellik¹⁵ 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 site additionnel à Asse-Zellik¹⁶ 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.

¹⁵ Voir le communiqué de presse du 17 septembre 2018.

¹⁶ Voir le communiqué de presse du 17 octobre 2018.

3. Résultats financiers

3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour les trois premiers trimestres de 2018 s'élève à 101,2 millions d'euros. Il représente une augmentation de 12,4 % par rapport au résultat de 90,0 millions d'euros pour la même période en 2017. Le résultat EPRA par action s'établit à 4,55 euro, en augmentation de 9,0 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2017-18, par le biais d'acquisitions et de projets prélués. Par ailleurs, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

3.2 Chiffres clés

Chiffres clés		
Opérationnel	30.09.2018	31.12.2017
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	3.150,2	2.669,8
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	6,9	7,1
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	6,3	6,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,0	6,2
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,4	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	1,8	1,1
Marge opérationnelle ⁶ (en %)	91,8	92,7
Financier	30.09.2018	31.12.2017
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	53,9	51,5
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	54,1	53,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,7	4,9
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,4	2,6
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,2	4,1
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,4	4,5
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	84	91
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,2	7,6
Résultat (en millions d'euros)	30.09.2018	30.09.2017
Résultat immobilier	139,7	116,0
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	128,3	107,5
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ¹²	-24,2	-19,5
Résultat EPRA ¹³	101,2	90,0
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁴	91,5	82,2
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	5,6	15,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe	-4,1	-3,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	194,3	184,8
Données par action (en euros)	30.09.2018	30.09.2017
Résultat EPRA ¹⁵	4,55	4,17
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁶	4,11	3,81
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,25	0,73
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,18	-0,15
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	8,73	8,56
IFRS NAV ¹⁷	61,5	53,9
EPRA NAV ¹⁸	63,4	55,9
EPRA NNAV ¹⁹	61,1	53,5

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

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

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

⁴ Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

⁵ Like-for-like croissance des revenus de location : la croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

⁶ La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre le troisième semestre de 2018 et le troisième semestre de 2017.

⁷ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté SIR, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

⁸ 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.

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 EPRA (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	30.09.2018	31.12.2017
Résultat EPRA (en euros par action) ²	4,55	4,17
EPRA NAV (en euros par action) ³	63,4	58,3
EPRA NNAV (en euros par action) ⁴	61,1	55,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,3	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,3	6,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,8	2,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) ⁵	8,9	9,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) ⁵	8,5	8,5

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 9M 2018 et

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 2018 (schéma analytique)

3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 139,7 millions d'euros au cours des trois premiers semestres de 2018, soit une augmentation de 20,4 % par rapport à l'an dernier (116,0 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2017-18, principalement en raison des nouveaux projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +1,8 %¹⁷, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 12,5 millions d'euros en revenus de panneaux solaires, contre 9,1 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre. Par ailleurs, la radiation au long du deuxième et troisième trimestre de 2018 était particulièrement élevée.

Revenus locatifs bruts par pays (en euros x 1 000)						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹
I. Revenus locatifs	50.834	60.366	5.296	12.281	128.778	690
III. Charges relatives à la location ²	-1.114	210	-143	0	-1.047	-43
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	49.720	60.576	5.153	12.281	127.731	647

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

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

¹⁷ 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 128,3 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2018, soit une augmentation de 19,3 % par rapport à la même période l'an dernier (107,5 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 11,4 millions d'euros pour les trois premiers trimestres de 2018, soit une augmentation de 3 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, en 2017, liée aux frais de gestion facturés à l'entité roumaine, consolidée intégralement en 2018). WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 91,8 % sur les trois premiers trimestres de 2018, 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)¹⁸ s'élève à -24,2 millions d'euros pour les trois premiers trimestres de 2018, une détérioration par rapport à l'an dernier (-19,5 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 1 660,6 millions d'euros au 30 septembre 2018, contre 1 265,3 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,4 % au cours des trois premiers trimestres de 2018 contre 2,6 % en 2017.

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

Le résultat de 0,2 million d'euros sur les trois premiers trimestres de 2018 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint-venture luxembourgeoise. En 2017, le résultat de l'entité roumaine était également compris dans ce résultat.

3.4.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour les trois premiers trimestres de 2018 s'élève à 101,2 millions d'euros. Il représente une augmentation de 12,4 % par rapport au résultat

¹⁸ 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.

de 90,0 millions d'euros en 2017. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 9,0 %, comprenant l'augmentation de 3 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

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 Groupe¹⁹ pour les trois premiers trimestres de 2018 – atteint +91,5 millions d'euros, soit +4,11 euros par action²⁰. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +82,2 millions d'euros, soit +3,81 euros par action. Pour les trois premiers trimestres de 2018, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+58,1 millions d'euros), Pays-Bas (+24,8 millions d'euros), France (+5,3 millions d'euros), Roumanie (+2,7 millions d'euros) et Luxembourg (+0,6 million d'euros).

La revalorisation de 91,5 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 3,0 %.

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 Groupe²¹ atteignent +5,6 millions d'euros, soit +0,25 euro par action au cours des trois premiers trimestres de 2018 (par rapport à +15,8 millions d'euros, soit +0,73 euro par action en 2017). Cet impact positif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 30 septembre 2018, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours des trois premiers trimestres de 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

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ 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 conclus.

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 -4,1 million d'euros. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

3.4.9 Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers, 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 2018 – de 194,3 millions d'euros (par rapport à 184,8 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 194,3 millions d'euros et le résultat EPRA de 101,2 millions d'euros est due à la variation positive 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 30 septembre 2018

3.5.1 Portefeuille immobilier²²

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²³) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 3 038,4 millions d'euros au 30 septembre 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 dans les panneaux solaires²⁴, la valeur totale du portefeuille passe à 3 150,2 millions d'euros contre 2 669,8 millions d'euros fin 2017.

La valeur de 3 038,4 millions d'euros inclut 2 765,7 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 172,5 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de

²² 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 %).

²³ Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

²⁴ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

Courcelles, Heppignies, Asse-Zellik, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 100,2 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2018 à une juste valeur de 111,8 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,9 %²⁵. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,7 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	77	81	9	1	19	187
Superficie louable brute (en m ²)	1.741.761	1.755.517	197.098	14.772	434.147	4.143.295
Terrains (en m ²)	3.414.080	3.409.322	471.358	28.507	3.241.853	10.565.120
Juste valeur (en millions d'euros)	1.096,8	1.398,7	126,7	20,9	395,4	3.038,4
% de la juste valeur totale	36%	46%	4%	1%	13%	100%
% de variation de la juste valeur pour 9M 2018	5,4%	1,8%	4,2%	5,0%	0,9%	3,0%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	5,9%	0,9%	4,0%	0,0%	0,0%	2,8%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,2	6,3	4,1	1,2	8,0	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	6,8%	6,7%	6,5%	7,9%	8,4%	6,9%
Effet de vacance	-0,4%	-0,1%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,7%	-0,1%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	6,1%	6,1%	5,8%	6,8%	8,1%	6,3%

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

² Panneaux solaires non compris.

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

3.5.2 NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 63,4 euros au 30 septembre 2018, ce qui correspond à une hausse de 5,1 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 et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action²⁶ s'élève à 61,5 euros au 30 septembre 2018 contre 56,3 euros à la date du 31 décembre 2017.

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 1 660,6 millions d'euros au 30 septembre 2018, principalement par rapport à la consolidation intégrale de l'entité roumaine et la poursuite de la croissance du portefeuille. Les dettes financières courantes de 233 millions d'euros comprennent principalement le traditionnel programme de billets de trésorerie (195 millions d'euros).

²⁵ 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).

²⁶ 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.

Le total du bilan est passé de 2 675,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 3 187,5 millions d'euros fin septembre 2018. Le taux d'endettement est passé à 53,9 %/54,1 % (IFRS/proportionnel) au 30 septembre 2018, contre 51,5 %/53,1 % (IFRS/proportionnel) au 31 décembre 2017.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 septembre 2018 est de 4,2 ans²⁷. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,4 ans²⁸. Au 30 septembre 2018, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 135 millions d'euros²⁹.

Le coût moyen des dettes était de 2,4 % au cours des trois premiers trimestres de 2018. Le ratio de couverture des intérêts³⁰ 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 ratio³¹, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 84 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,2 ans.

²⁷ 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.

²⁸ 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 4,8 ans.

²⁹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

³⁰ 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.

³¹ 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

WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action en 2018, en hausse de 7 % par rapport à 2017. Cette augmentation est inférieure à l'augmentation de +9 % des trois premiers semestres de 2018, car les projets achevés dans l'année précédente ont porté leurs fruits au deuxième trimestre de 2017, ainsi que l'impact positif unique des impôts différés des activités roumaines au dernier trimestre de 2017. En dehors de cet élément, l'augmentation sous-jacente du résultat EPRA par action proposé pour le quatrième trimestre de 2018 est de 10 %.

Compte tenu de ces perspectives, WDP a l'intention de proposer un dividende brut de 4,80 euros sur 2018, payable en 2019, une nouvelle augmentation de 7 %, sur la base d'un taux de versement faible.³²

Sur les 10 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2018, 97 % ont pu être prolongés entre-temps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 97 % pour 2018.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2018 sur la base de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement attendu d'environ 54 % fin 2018 et d'un coût moyen d'endettement de 2,4 %. WDP vise encore un taux d'endettement entre 55 % et 60 % à moyen terme³³.

³² 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.

³³ Dans le cadre du financement du plan de croissance basé sur une structure de capital constante, il est en principe tenu compte des bénéfices mis en réserve, du dividende optionnel et de l'apport en nature en vue du renforcement des capitaux propres. En ce qui concerne l'endettement, les lignes de crédit traditionnelles et les émissions d'obligations sont prises en compte.

5. États financiers – Chiffres clés au 30 septembre 2018 – analytique (résultats et bilan)

5.1 Résultats consolidés des trois premiers trimestres de 2018

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	9M 2018	9M 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	127.751	106.466	21.285	20,0%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	-20	591	-611	n.r.
Produits de l'énergie solaire	12.463	9.113	3.350	36,8%
Autres produits/charges opérationnels	-539	-196	-344	n.r.
Résultat immobilier	139.655	115.975	23.680	20,4%
Charges immobilières	-4.498	-3.624	-873	24,1%
Frais généraux de la société	-6.906	-4.825	-2.082	43,1%
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	128.251	107.526	20.725	19,3%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-24.157	-19.534	-4.623	23,7%
Impôts sur le Résultat EPRA	-945	-250	-695	n.r.
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-286	-340	53	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	249	2.646	-2.397	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.891	0	-1.891	n.r.
Résultat EPRA	101.220	90.048	11.172	12,4%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	93.184	79.151	14.032	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-417	466	-884	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-1.195	-79	-1.116	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	622	2.638	-2.016	n.r.
Résultat sur le portefeuille	92.193	82.177	10.016	n.r.
Intérêts minoritaires	-668	0	-668	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	91.526	82.177	9.348	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	5.605	15.759	-10.154	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	5.605	15.759	-10.154	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	5.605	15.759	-10.154	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4.236	-2.971	-1.265	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	-240	240	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4.236	-3.211	-1.026	n.r.
Intérêts minoritaires	164	0	164	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-4.072	-3.211	-861	n.r.
Résultat net (IFRS)	196.673	184.773	11.899	n.r.
Intérêts minoritaires	-2.394	0	-2.394	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	194.279	184.773	9.505	n.r.

Ratios clés (en euros par action)	9M 2018	9M 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	4,55	4,17	0,38	9,0%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	4,11	3,81	0,31	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,25	0,73	-0,48	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,18	-0,15	-0,03	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	8,73	8,56	0,17	n.r.
Résultat EPRA ²	4,49	4,09	0,40	9,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	22.250.056	21.578.743	671.313	3,1%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22.551.462	22.009.277	542.185	2,5%

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

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

5.2 Résultats consolidés du troisième trimestre de 2018

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	Q3 2018	Q3 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	44.063	36.456	7.607	20,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	-22	190	-212	n.r.
Produits de l'énergie solaire	5.236	3.512	1.725	49,1%
Autres produits/charges opérationnels	278	1.281	-1.003	n.r.
Résultat immobilier	49.555	41.438	8.117	19,6%
Charges immobilières	-1.371	-1.233	-138	11,2%
Frais généraux de la société	-2.420	-1.743	-677	38,8%
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	45.764	38.462	7.302	19,0%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-8.615	-6.364	-2.251	35,4%
Impôts sur le Résultat EPRA	-414	-105	-309	n.r.
Impôts latents sur le Résultat EPRA	164	110	53	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	35	701	-666	n.r.
Intérêts minoritaires	-777	0	-777	n.r.
Résultat EPRA	36.157	32.804	3.353	10,2%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	56.634	14.559	42.075	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-69	580	-650	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-262	-58	-204	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	137	830	-693	n.r.
Résultat sur le portefeuille	56.440	15.912	40.528	n.r.
Intérêts minoritaires	-170	0	-170	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	56.270	15.912	40.358	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	9.087	121	8.966	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	9.087	121	8.966	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	9.087	121	8.966	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.527	-968	-559	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	-80	80	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.527	-1.048	-479	n.r.
Intérêts minoritaires	99	0	99	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1.428	-1.048	-380	n.r.
Résultat net (IFRS)	100.934	47.789	53.146	n.r.
Intérêts minoritaires	-848	0	-848	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	100.086	47.789	52.298	n.r.

Ratios clés (en euros par action)	Q3 2018	Q3 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,61	1,50	0,10	7,0%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	2,50	0,73	1,77	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,40	0,01	0,40	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,06	-0,05	-0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	4,45	2,19	2,26	n.r.
Résultat EPRA ²	1,60	1,49	0,11	7,6%

Nombre moyen pondéré d'actions	22.512.941	21.852.044	660.897	3,0%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22.551.462	22.009.277	542.185	2,5%

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

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

³ Le pourcentage de versement est calculé sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP Comm. VA.

5.3 Bilan consolidé

Bilan (en euros x 1 000)	30.09.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	198	146	52	n.r.
Immeubles de placement	2.994.617	2.404.027	590.590	24,6%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	114.814	95.876	18.939	19,8%
Actifs financiers non courant	10.448	97.469	-87.021	-89,3%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.914	3.411	2.503	73,4%
Impôts différés - actifs	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et joint ventures - mise en équivalence	11.241	31.626	-20.385	-64,5%
Actifs non courants	3.137.232	2.632.554	504.678	19,2%
Actifs détenus en vue de la vente	19.134	7.525	11.609	n.r.
Créances commerciales	15.240	9.042	6.198	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	7.471	22.830	-15.359	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.304	1.231	1.073	n.r.
Comptes de régularisation	6.136	2.116	4.020	n.r.
Actifs courants	50.286	42.745	7.541	n.r.
Total actif	3.187.518	2.675.299	512.219	n.r.
Capital	173.035	168.873	4.162	2,5%
Primes d'émission	593.003	545.154	47.849	8,8%
Réserves	426.241	289.256	136.985	47,4%
Résultat net de l'exercice	194.279	235.156	-40.877	-17,4%
Capitaux propres attribuable aux actionnaires du Groupe	1.386.558	1.238.439	148.119	12,0%
Intérêts minoritaires	27.566	0	27.566	n.r.
Capitaux propres	1.414.124	1.238.439	175.686	14,2%
Passifs non courants	1.471.949	1.158.293	313.656	27,1%
Dettes financières non courants	1.427.167	1.108.966	318.201	28,7%
Autres passifs financiers non courants	44.782	49.328	-4.546	-9,2%
Passifs courants	301.444	278.566	22.878	8,2%
Dettes financières courantes	233.419	240.849	-7.431	-3,1%
Autres passifs courants	68.026	37.717	30.309	80,4%
Passifs	1.773.393	1.436.860	336.534	23,4%
Total passif	3.187.518	2.675.299	512.219	19,1%

Ratios clés	30.09.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros per action)				
IFRS NAV	61,5	56,3	5,2	9,3%
EPRA NAV	63,4	58,3	5,1	8,8%
Cours de l'action	113,4	93,4	20,0	21,4%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	78,8%	60,3%	18,5%	n.r.
(en euros x millions)				
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) ¹	3.150,2	2.669,8	480,4	18,0%
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1.716,2	1.374,3	341,9	24,9%
Total du bilan	3.188	2.675	512	19,1%
Taux d'endettement (IFRS)	53,9%	51,5%	2,5%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ²	54,1%	53,1%	1,0%	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 Sociétés Immobilières Réglementées.

6. États financiers – Bilan et compte de résultat au 30 septembre 2018 – IFRS

6.1 Compte de résultat

en euros (x 1 000)

	9M 2018	FY 2017	9M 2017
Revenus locatifs	128.778	145.661	107.732
Charges relatives à la location	-1.047	-1.286	-675
Résultat locatif net	127.731	144.375	107.057
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.979	9.239	7.816
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
	-11.822	-11.635	-10.265
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués			
Autres revenus et dépenses liés à la location	13.767	12.513	11.366
Résultat immobilier	139.655	154.493	115.975
Frais techniques	-2.948	-3.345	-2.333
Frais commerciaux	-640	-683	-500
Frais de gestion immobilière	-909	-930	-791
Charges immobilières	-4.498	-4.959	-3.624
Résultat d'exploitation	135.157	149.534	112.350
Frais généraux de la société	-6.906	-6.695	-4.825
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-4.236	-3.904	-2.971
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	124.014	138.935	104.554
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-417	929	466
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	93.184	94.763	79.151
Résultat d'exploitation	216.781	234.627	184.172
Revenus financiers	186	3.268	1.923
Charges d'intérêt nettes	-23.719	-28.504	-21.093
Autres charges financières	-625	-498	-364
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	5.605	16.470	15.759
Résultat financier	-18.553	-9.264	-3.775
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	871	10.803	5.045
Résultat avant impôts	199.099	236.166	185.442
Impôts	-2.427	-1.010	-668
Résultat net	196.673	235.156	184.773
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	2.394	0	0
Actionnaires du Groupe	194.279	235.156	184.773
Nombre moyen pondéré d'actions	22.250.056	21.687.261	21.578.743
Résultat net par action (en euros)	8,73	10,84	8,56
Résultat net dilué par action (en euros)	8,73	10,84	8,56

6.2 Bilan consolidé

Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Actifs non courants	3.137.232	2.632.554	2.511.092
Immobilisations incorporelles	198	146	127
Immeubles de placement	2.994.617	2.404.027	2.324.486
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	114.814	95.876	92.118
Actifs financiers non courants	10.448	97.469	70.739
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.914	3.411	3.654
Impôts différés - actifs	0	0	0
Participations dans des filiales associées et des joint ventures - mise en équivalence	11.241	31.626	19.968
Actifs courants	50.286	42.745	37.643
Actifs détenus en vue de la vente	19.134	7.525	6.220
Créances commerciales	15.240	9.042	13.827
Créances fiscales et autres actifs courants	7.471	22.830	13.466
Trésorerie et régularisation actif	2.304	1.231	582
Comptes de régularisation	6.136	2.116	3.549
Total de l'actif	3.187.518	2.675.299	2.548.734

Bilan - Passif (en euros x 1 000)	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Capitaux propres	1.414.124	1.238.439	1.185.572
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.386.558	1.238.439	1.185.572
Capital	173.035	168.873	168.865
Primes d'émission	593.003	545.154	545.154
Réserves	426.241	289.256	286.778
Résultat net de l'exercice	194.279	235.156	184.773
II. Intérêts minoritaires	27.566	0	0
Passifs	1.773.393	1.436.860	1.363.163
I. Passifs non courants	1.471.949	1.158.293	1.002.655
Provisions	349	655	655
Dettes financières non courantes	1.427.167	1.108.966	952.102
Autres passifs financiers non courants	43.127	48.673	49.899
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
Impôts différés	1.305	0	0
II. Passifs courants	301.444	278.566	360.507
Dettes financières courantes	233.419	240.849	313.217
Autres dettes financières courantes	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	47.572	22.774	33.774
Autres passifs courants	8.049	1.549	1.316
Comptes de régularisation	12.405	13.394	12.201
Total passif	3.187.518	2.675.299	2.548.734

7. EPRA Performance measures³⁴

7.1 Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	194.279	184.773
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	-88.947	-76.180
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-93.184	-79.151
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	4.236	2.971
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	417	-466
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-5.605	-15.759
VIII. impôt différé concernant les ajustements	1.195	79
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-622	-2.399
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	503	0
Résultat EPRA	101.220	90.048
Nombre moyen pondéré d'actions	22.250.056	21.578.743
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	4,55	4,17

7.2 EPRA NAV

en euros (x 1 000)

	30.09.2018	31.12.2017
IFRS NAV	1.386.558	1.238.439
IFRS NAV/action (en euros)	61,5	56,3
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation Prenant (ne comprenant pas) :	1.386.558	1.238.439
(iv) Juste valeur des instruments financiers	37.304	42.909
(à partir de) Impôts différés	6.322	2.631
EPRA NAV	1.430.184	1.283.979
Nombre d'actions	22.551.462	22.009.277
EPRA NAV par actions (en euros)	63,4	58,3
EPRA NAV	1.430.184	1.283.979
comprenant:		
i. Juste valeur des instruments financiers	-37.304	-42.909
ii. Juste valeur des dettes financières	-8.961	-9.039
iii. Impôts différés	-6.322	-2.631
EPRA NNAV	1.377.597	1.229.400
Nombre d'actions	22.551.462	22.009.277
EPRA NNAV par actions (en euros)	61,1	55,9

³⁴ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

7.3 Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)

		9M 2018	9M 2017
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	12.589	10.844
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	-723	-745
IV.	Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire	86	-79
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	6	385
Hors (si compris ci-dessus) :			
VI.	Amortissements	-656	-522
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A 11.301	9.884
IX.	Frais directs de vacance	-487	-514
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B 10.814	9.370
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)	126.542	105.363
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)	673	2.880
	Revenus locatifs bruts	C 127.215	108.243
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 8,9%	9,1%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 8,5%	8,7%

26

7.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)

		30.09.2018	31.12.2017
	Immeubles de placement - pleine propriété	2.823.785	2.404.027
	Immeubles de placement - participation joint ventures	33.137	155.863
	Actifs détenus en vue de la vente	17.862	7.525
	Moins développements et réserves foncières	-297.002	-232.209
	Portefeuille immobilier achevé	2.577.783	2.335.206
	Provision pour frais d'acquisition estimés	114.838	98.054
	Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B 2.692.621	2.433.260
	Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	176.649	161.366
	Coûts immobiliers	-5.951	-5.621
	Loyers nets annualisés	A 170.698	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 170.698	155.745
	EPRA NIY	A/B 6,3%	6,4%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B 6,3%	6,4%

8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP³⁵

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

en euros (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	93.184	79.151
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-417	466
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-1.195	-79
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	622	2.638
Résultat sur le portefeuille	92.193	82.177
Intérêts minoritaires	-668	0
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	91.526	82.177

8.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

en euros (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Immeubles détenus pendant deux années	103.444	101.572
Projets	18.401	6.718
Achats	7.437	1.123
Ventes	186	1.349
Total	129.468	110.762
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-690	-3.030
Revenus locatifs (IFRS)	128.778	107.733

³⁵ 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)

	9M 2018	FY 2017
Résultat financier	-18.553	-9.264
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-186	-3.268
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-5.605	-16.470
Intérêts intercalaires activés	-3.257	-1.859
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-138	-857
Charges financières (proportionnel) (A)	-27.739	-31.718
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.534.993	1.168.489
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	22.313	64.487
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1.557.306	1.232.976
Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)	2,4%	2,6%

8.4 Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Résultat immobilier (IFRS)	139.655	115.975
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	128.251	107.526
Marge opérationnelle	91,8%	92,7%

28

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

en euros (x 1 000)

	9M 2018	9M 2017
Résultat financier	-18.553	-3.775
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-5.605	-15.759
Résultat financier (à l'exclusion des variations de la juste valeur des instruments financiers)	-24.157	-19.534

8.6 Hedge ratio

en euros (x 1 000)

	30.09.2018	31.12.2017
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1.025.156	1.026.768
Dettes financières à taux fixe	7.127	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)	1.398.783	1.300.800
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1.660.586	1.349.815
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	8.596	81.091
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1.669.181	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	84%	91%

8.7 Taux d'endettement

en euros (x 1 000)

	30.09.2018 (IFRS)	30.09.2018 (proportionnel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	1.773.393	1.785.859	1.436.860	1.530.038
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	349	349	655	656
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	43.127	43.127	48.673	48.673
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	1.305	2.617	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	12.405	12.353	13.394	13.677
Total endettement	A 1.716.207	1.727.413	1.374.139	1.466.138
Total actif	3.187.518	3.199.983	2.675.299	2.768.444
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	5.823	5.823	5.764	5.764
Total actif	B 3.181.695	3.194.160	2.669.535	2.762.681
Taux d'endettement	A/B 53,9%	54,1%	51,5%	53,1%



PLUS D'INFORMATIONS



WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

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

Mickael Van den Hauwe
CFO

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

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 4 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 180 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.

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.