



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mercredi 25 avril 2018, 07h00
Information réglementée



www.wdp.eu

Déclaration intermédiaire du gérant pour la période du 01.01.2018 au 31.03.2018

- ▶ Le résultat EPRA pour le premier trimestre 2018 s'élève à 29,5 millions d'euros, une augmentation de 15 % par rapport à T1 2017. Le résultat EPRA s'élève à 1,34 euro, une augmentation de 12 % par rapport au premier trimestre 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 premier trimestre de 2018, un ensemble d'investissements nouveaux d'un total de 100 millions d'euros a été déterminé.
- ▶ Émission d'un placement privé US sous la forme d'obligations vertes (green bond) d'un montant de 100 millions d'euros en coopération avec MetLife Inc.

1. Résumé

- ▶ Le résultat EPRA¹ sur le premier trimestre 2018 s'élève à 29,5 millions d'euros, soit une augmentation de 15,3 % par rapport à 2017 (25,6 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² pour le premier trimestre 2018 s'élève à 1,34 euro contre 1,20 euro en 2017, soit une augmentation de 11,7 %.
- ▶ Le résultat net (IFRS) – part du Groupe au premier trimestre 2018 s'élève à 43,4 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 11,5 millions d'euros (soit 0,5 %). Le résultat net (IFRS) – part du Groupe par action au premier semestre 2018 s'élève à 1,97 euro, par rapport à 2,37 euros en 2017.
- ▶ Le taux d'occupation³ s'établit à 97,5 % au 31 mars 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 6,3 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 31 mars 2018, le taux d'endettement s'est établi à 53,1 %/53,3 % (IFRS⁴/proportionnel) contre 49,1 %/50,3 % au 31 mars 2017.
- ▶ La EPRA NAV⁵ s'élève à 60,3 euros au 31 mars 2018, contre 58,3 euros au 31 décembre 2017. L'IFRS NAV s'élève à 58,2 euros au 31 mars 2018, contre 56,3 euros au 31 décembre 2017.
- ▶ Le Conseil d'administration du gérant de WDP a l'intention de proposer de nouveau la possibilité d'un dividende optionnel. Le prix d'émission et toutes les autres modalités seront communiqués plus tard dans la journée, après la réunion du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale de WDP. Les produits attendus du dividende optionnel seront directement affectés au financement des projets en exécution dans le cadre du plan de croissance 2016-20.
- ▶ Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 850 millions d'euros. Un nouveau potentiel d'investissement de 100 millions d'euros a été déterminé au cours du premier trimestre 2018. Cet ensemble comprend différents projets de location sur des terrains récemment acquis et consiste principalement dans le renouvellement de la relation avec des clients existants.

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 également 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. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

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 également www.epra.com.

- ▶ Comme annoncé précédemment, WDP a renforcé le capital de WDP Development RO par la conversion d'un prêt subordonné aux actionnaires en capitaux propres, pour permettre le développement ultérieur du portefeuille immobilier romain. Cette structure modifie le rapport de participation entre les deux actionnaires qui est passé, en janvier 2018, de 51/49 à 80/20 pour, respectivement, WDP et Jeroen Biermans. Dans la foulée de cette nouvelle coopération entre les actionnaires et les participations qui s'y rapportent, WDP consolide intégralement cette activité dans ses comptes IFRS dès le 1^{er} janvier 2018, alors que, jusqu'à présent, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence.
- ▶ WDP a réalisé avec succès, en collaboration avec MetLife Investment Management, un placement privé US d'un montant de 100 millions d'euros. Il s'agit de l'émission d'obligations vertes (green bond), portant un coupon de 2,62 %, pour une durée de onze ans. Cette émission confirme l'engagement de WDP dans sa stratégie de développement durable. WDP est d'ailleurs la première REIT, et première entreprise belge, à réaliser un placement privé écologique en dollars US.
- ▶ En 2018, WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action (en augmentation de 7 %). Cet augmentation est plus bas que l'augmentation de +12 % du premier trimestre de 2018, comme les projets achevés dans l'année précédente ont porté tous leurs fruits au deuxième trimestre de 2018. Sur base de ces prévisions, nous nous attendons à un dividende pour 2018 (payable en 2019) à 4,80 euros bruts 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

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 premier trimestre 2018

2.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 mars 2018, le portefeuille affichait un taux d'occupation de 97,5 %, contre 97,4 % fin 2017. Des 10 % de contrats de bail arrivant à la prochaine échéance en 2018, plus de 75 % 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 durant le premier trimestre 2018 pour un volume d'investissement total de 5 millions d'euros avec une surface totale de 20 000 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 8,9 %.

Roumanie⁷



BRASOV-GHIMBAV : sale and lease back du site de Flenco East Europe Fluid System, composé d'un bâtiment d'environ 20 000 m² et d'un potentiel foncier supplémentaire. Désormais, Flenco loue le site sur la base d'un bail de dix ans fixes. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 5 millions d'euros.

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.⁸ Aujourd'hui, 57 % des espaces sont vendus.

Par ailleurs, au cours du premier trimestre 2018, le site de **MEER** a été cédé. Pour l'heure, un montant de 1,9 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cela concerne une partie du site non stratégique à Anderlecht et une partie du site de Louvain.

⁷ Sur la base de 100 % d'investissement.

⁸ Voir le communiqué de presse du jeudi 30 avril 2015.

2.3 Projets finalisés au cours du premier trimestre 2018

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du premier trimestre 2018 les projets prélués suivants avec une surface totale de 58 800 m². Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 7,7 %, pour un investissement de près de 23 millions d’euros.

Pays-Bas

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30 : la première phase du redéploiement pour la locataire The Greenery (prévue au premier trimestre 2018) est terminée. Le budget d’investissement pour les deux phases (une superficie totale d’environ 23 700 m²) s’élève à environ 10 millions d’euros.⁹

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG/SPECTRUMLAAN : réalisation des entrepôts pour Mediq, Total Exotics et Toolstation sur un terrain acquis d’environ 7 ha.¹⁰ Le budget d’investissement global pour ces projets s’élève à environ 28 millions d’euros. Le nouveau site d’une superficie d’environ 6 000 m² destiné à Total Exotics a pu être réceptionné dans le courant du premier trimestre 2018. Total Exotics loue le site sur la base d’un bail de douze ans (avec option de première résiliation après six ans).

Roumanie¹¹

ARICESTII RAHTIVANI (PLOIESTI) : construction d’un nouveau magasin avec bureaux d’environ 4 500 m², pour Kamtec, un spécialiste des pièces pour l’automobile, qui signe un contrat de longue durée de dix ans. Le budget d’investissement s’élève à environ 3 millions d’euros.

ORADEA (1) : sur ce nouveau site de WDP, un nouvel entrepôt, avec bureaux, de plus de 4 000 m² est en construction pour Kuehne + Nagel, qui loue le site sur la base d’un bail de cinq ans fixes. Le budget d’investissement s’élève à environ 2 millions d’euros.

TIMISOARA (2) : nouvel entrepôt d’une superficie totale d’environ 8 000 m² pour le prestataire de services logistiques TE Connectivity Solutions, qui loue ce site sur la base d’un contrat de longue durée de dix ans, avec possibilité de résiliation à partir de la septième année. Le budget d’investissement s’élève à environ 3 millions d’euros.

RAMNICU VALCEA (3) : à la demande du locataire actuel Faurecia, sa superficie actuelle a été augmentée d’une superficie de quelque 4 800 m², sur la base d’un contrat de bail de dix ans après réception, tant en ce qui concerne l’espace de stockage existant que le nouvel espace de stockage réceptionné. Le budget d’investissement pour cette extension s’élève à environ 3 millions d’euros.

ORAJA (3) : une extension est prévue directement sur le site en construction pour CEVA Logistics, à savoir deux entrepôts neufs supplémentaires d’environ 10 000 m² et

⁹ Voir également 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas.

¹⁰ Voir également 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas.

¹¹ Sur la base de 100 % d’investissement.

19 000 m².¹² La première phase de 10 000 m² a été réceptionnée au cours du premier trimestre de 2018. CEVA Logistics signe un contrat de bail de trois ans pour la superficie totale. WDP prévoit un budget d'investissement total d'environ 10 millions d'euros pour les deux phases.



TIMISOARA (3) : entrepôt neuf d'environ 3 000 m² au total pour la chaîne des magasins d'ameublement Moemax, qui loue le site sur la base d'un bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.



TIMISOARA (4) : nouvel entrepôt d'une superficie totale d'environ 6 000 m² pour le spécialiste d'emballage 360 Co-packing, qui loue ce site sur la base d'un contrat de longue durée de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

2.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant d'environ 317 millions d'euros¹³ avec une surface totale de 448 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,8 %.

Belgique



HEPPIGNIES, RUE DE CAPILÔNE 6 : l'espace actuel (20 000 m²) pour Trafic est étendu par une nouvelle superficie d'environ 15 000 m² à réaliser, dont la réception est prévue au quatrième trimestre 2018. Trafic signe un contrat de bail de douze ans pour ce site. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 8 millions d'euros.



TONGEREN, HEERSTERVELDWEG 17 : dans le courant du deuxième trimestre 2018, WDP va acquérir sur ce site un terrain relié directement à l'autoroute E313 et y construire un entrepôt neuf cross-dock d'environ 5 000 m² pour le prestataire de services logistiques GLS. La réception de ce nouveau bien est prévue au quatrième trimestre 2019. GLS signe un contrat de bail de quinze ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à 8 millions d'euros.

Pays-Bas

ECHT, FAHRENHEITWEG : dans le business park ML, à Echt, où WDP est déjà actif via le site loué à Action, WDP va réaliser un centre de distribution de près de 14 000 m² qui sera loué pour dix ans fermes au prestataire de services logistiques Dick Vijn. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à plus de 9 millions d'euros. La réception est prévue au cours du deuxième trimestre de 2018.

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30 : redéploiement d'environ 23 700 m² pour The Greenery, pour une durée d'au minimum quinze ans (la réception de la dernière phase

¹² Voir également 2.4. Projets en exécution – Roumanie.

¹³ Cost to come : 147 millions d'euros.

est prévue au premier trimestre 2019).¹⁴ Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG/SPECTRUMLAAN : réalisation des entrepôts pour Mediq, Total Exotics (déjà réceptionné)¹⁵ et Toolstation sur un terrain acquis d'environ 7 ha. La réalisation du centre de distribution d'environ 25 000 m² pour Mediq est prévue dans le courant du troisième trimestre 2018 (après l'équipement du bâtiment par le client). Pour Toolstation, un entrepôt neuf d'une superficie d'environ 11 900 m² est réalisé, dont la réception est prévue au troisième trimestre 2018. Toolstation signe un contrat de bail de dix ans pour ce site. Le budget d'investissement global pour ces trois projets s'élève à environ 28 millions d'euros.

VEGHEL, MARSHALLWEG 2 : redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour le prestataire de services logistiques Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31 000 m² d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48 000 m². La deuxième et la troisième phase d'environ 29 000 m², est en cours d'exécution. WDP prévoit la réception définitive de ce site dans le courant du deuxième et quatrième trimestre 2018. Le montant d'investissement pour le redéploiement total s'élève à environ 22 millions d'euros.

MOERDIJK, ENERGIEWEG 4 : centre de distribution développé spécifiquement pour le stockage de matières dangereuses emballées, d'un total d'environ 18 000 m², pour Gondrand Traffic sur base d'un contrat de bail à long terme de quinze ans. WDP prévoit la réception de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement est d'environ 18 millions d'euros.

AMSTERDAM, KAAPSTADWEG : nouvel entrepôt de transbordement d'une superficie totale de plus de 14 000 m² pour le prestataire de services logistiques DHL Parcel, pour un budget d'investissement d'environ 14 millions d'euros. La livraison est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2018. DHL Parcel louera le bien à WDP sur la base d'un contrat de bail à long terme de quinze ans. Après réception, il s'agira du dixième bien du portefeuille immobilier de WDP réalisé sur mesure pour DHL au Benelux.

ZWOLLE, PADERBORNSTRAAT : deuxième centre de distribution d'environ 25 000 m² pour le détaillant en ligne wehkamp, en vue de l'extension de son centre de distribution e-commerce entièrement automatisé existant sur cet emplacement. Après réception, prévue au quatrième trimestre 2018, wehkamp louera ce nouveau bien sur la base d'un contrat de bail à long terme de dix ans. WDP prévoit pour cette réalisation un budget d'investissement d'environ 24 millions d'euros.

ROTTERDAM, BEDRIJVENPARK OUDELAND : réalisation d'un nouveau bien de 6 675 m² qui sera loué par Synergy Food, fournisseur au secteur alimentaire, sur la base d'un contrat de bail à long terme de quinze ans. Ce nouveau bâtiment abritera le nouveau

¹⁴ Voir également 2.3 Projets finalisés au cours du premier trimestre 2018 – Pays-Bas.

¹⁵ Voir également 2.3 Projets finalisés au cours du premier trimestre 2018 – Pays-Bas.

centre de production et de stockage, qui garantit à Synergy Food un espace suffisant pour sa croissance et ses développements à venir. La réception de ce bien est prévue au troisième trimestre de 2019. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 7 millions d'euros.

HEIENOORD, BEDRIJVENPARK HOEKSE WAARD : la société d'import-export Van Claem Klerks Group et la société de transport international New Corp Logistics prendront en location, après réception (prévue au quatrième trimestre 2019), des espaces de stockage de respectivement 11 025 m² et 11 050 m² sur la base d'un contrat de bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

ARNHEM, BEDRIJVENPARK IJSSELOORD 2 : réalisation d'un nouvel entrepôt de 20 250 m² destiné à Bunzl, fournisseurs d'emballages, de produits jetables et de produits hygiéniques, qui après réception (prévue au courant du premier trimestre 2019) louera ce nouveau bien sur la base d'un contrat de bail à long terme de dix ans. WDP prévoit pour cette réalisation un budget d'investissement d'environ 18 millions d'euros.

NEW **SCHIPHOL LOGISTICS PARK** : fin 2017, WDP a partiellement levé une option d'achat pour l'acquisition de quelque 4 ha de potentiel foncier dans le cadre de l'extension du Schiphol Logistics Park. Dans l'intervalle, WDP a signé avec son client Rapid Logistics une convention pour l'extension du site existant ; le client pourra disposer, après réception (prévue dans le courant du quatrième trimestre 2018), d'une superficie supplémentaire de 17 000 m² sur base d'un contrat de bail de cinq ans. WDP prévoit, pour la superficie totale, un budget d'investissement d'environ 24 millions d'euros (terrain compris).

NEW **BLEISWIJK, SNELLIUSLAAN** : sur le terrain récemment acquis à Bleiswijk, un premier projet est réalisé en faveur de Konings-Zuivel, un distributeur spécialisé dans les produits laitiers. WDP y réalisera un centre de distribution d'environ 8 000 m² sur la base d'un contrat de bail de dix ans. La réception de ce bien est prévue au premier trimestre 2019. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

NEW **TIEL, DE DIEPERT 5** : le site actuel est étendu avec un nouveau centre de distribution d'environ 25 000 m², dont une superficie d'environ 12 000 m² est d'emblée louée par le prestataire de services logistiques Kuehne + Nagel sur la base d'un contrat de bail pluriannuel. La réception de ce nouveau bien est prévue au quatrième trimestre 2018. Le budget d'investissement pour l'ensemble de l'extension (terrain compris) s'élève à environ 24 millions d'euros.

NEW **NIEUWEGEIN DIVISION DOCK** : à côté du site de WDP loué au prestataire de services logistiques Fiege, WDP va acquérir un site supplémentaire d'une superficie d'environ 2,5 ha offrant un potentiel de croissance, en fonction des prélocations, d'environ 13 000 m² de bâtiments à construire. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros. À l'heure actuelle, la phase de commercialisation bat son plein.

Grand-Duché de Luxembourg¹⁶

EUROHUB SUD : nouvel entrepôt d'une superficie d'environ 25 000 m². WDP prévoit pour ce projet un montant d'investissement de 20 millions d'euros. La réception est prévue fin 2018. Le détaillant Auchan disposera d'une superficie d'environ 20 000 m², équipée pour le refroidissement et la congélation, sur la base d'un contrat de bail de quinze ans. La chaîne de supermarchés établira en outre sur ce site son siège administratif pour la région, à l'exception de son centre de distribution. Les 5 000 m² restants seront loués par Innovation First, sur la base d'un contrat de bail à long terme de dix ans. Innovation First est spécialisé dans le développement et la production de robots destinés à l'éducation, au jeu ou aux consommateurs et de systèmes de supports pour serveurs ou composants informatiques.

Roumanie¹⁷

CLUJ-NAPOCA (3) : la chaîne de supermarchés Profi centralise sur ce site ses activités de détail en fruits et légumes pour la région de Transylvanie. WDP va construire, en phases, un centre de distribution réfrigéré et des bureaux sur mesure d'une superficie de 11 000 m², dont la réception est prévue au troisième trimestre 2018. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

ROMAN : à Roman, au nord-ouest de la Roumanie, un projet de construction neuve d'environ 39 000 m² est réalisé pour Profi, qui louera le site sur la base d'un bail de dix ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros. Il s'agit d'une réception en phase dont la première est prévue au deuxième trimestre 2018.

ORADEA (2) : un entrepôt de plus de 16 000 m² sera construit pour le fournisseur automobile Inteva Products Salonta, qui louera cet espace sur base d'un contrat de bail de dix ans. La livraison est prévue au troisième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

OARJA (3) : une extension est prévue directement sur le site en construction le pour prestataire de services logistiques CEVA Logistics, à savoir deux entrepôts neufs supplémentaires d'environ 10 000 m² (déjà réceptionné¹⁸) et 19 000 m², dont la livraison est prévue au deuxième trimestre 2018. CEVA Logistics signe un contrat de bail de trois ans pour la superficie totale. WDP prévoit un budget d'investissement total d'environ 10 millions d'euros pour les deux phases.

CONSTANTA : un nouvel entrepôt sur mesure pour le locataire Vestas ceu Romania, acteur mondial de l'énergie éolienne, est construit sur le terrain existant en propriété. La réception de ce bâtiment, dont la superficie sera d'environ 2 300 m², est prévue au

¹⁶ Sur la base de 100 % d'investissement.

¹⁷ Sur la base de 100 % d'investissement.

¹⁸ Voir également 2.3 Projets finalisés au cours du premier trimestre 2018 – Roumanie.

troisième trimestre 2018. L'espace est loué sur la base d'un bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

PAULESTI (1) : Global Enterprises International, fournisseur pour le secteur automobile, signe un contrat de bail de sept ans pour la location d'un nouvel entrepôt d'environ 4 800 m², dont la réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

PAULESTI (2) : un nouvel entrepôt est également développé sur ce site pour l'entreprise de construction Norwest Romania, d'une superficie totale d'environ 8 800 m² et dont la réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2018. Le locataire signe un contrat de bail de 10 ans. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 7 millions d'euros.

NEW **OARJA (4)** : extension supplémentaire d'environ 14 000 m² sur ce site, également pour le prestataire de services logistiques CEVA Logistics, dont la réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2018. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 5 millions d'euros. Le contrat de bail est signé pour une durée de cinq ans.

NEW **TIMISOARA (5)** : un entrepôt neuf d'environ 15 000 m² pour le spécialiste d'emballage 360 Co-packing, qui loue d'ailleurs un autre site de WDP. 360 Co-packing signera pour ce nouveau site un contrat de bail d'une période de cinq ans. La livraison est prévue au troisième trimestre 2018. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 8 millions d'euros.

NEW **BUCAREST (4)** : sur cette parcelle, située au nord-ouest de Bucarest, acquise fin 2007, WDP va construire trois entrepôts neufs d'une superficie totale de 24 000 m² pour le prestataire de services logistiques Aquila Part Prod Com qui signera un contrat de bail de cinq ans. La réception de ce bien est prévue en phases, au deuxième et au troisième trimestres 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

NEW **BUCAREST (5)** : sur ce site, le fabricant et distributeur des produits cosmétiques Sarantis Romania prendra possession d'un nouvel entrepôt à construire, d'environ 10 000 m², dont la livraison est prévue au quatrième trimestre 2018, sur la base d'un bail de sept ans et trois mois. WDP table sur un budget d'investissement de 6 millions d'euros.

NEW **SIBIU (3)** : un entrepôt neuf d'environ 5 000 m² pour Aeronamic Eastern Europe SRL, fournisseur du secteur de l'énergie éolienne, qui signe un contrat de bail à long terme de quinze ans, avec possibilité de résiliation à partir de la dixième année. Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

2.5 Durabilité

Le second volet du projet de panneaux photovoltaïques aux Pays-Bas ajoutera une capacité de 25 MWp à la capacité actuelle de 25 MWp

La deuxième phase de son projet de panneaux solaires est en cours pour un investissement total d'environ 25 millions d'euros. Ce projet, mené en collaboration avec les locataires, ajoutera une capacité supplémentaire totale de 25 MWp au portefeuille PV d'ici fin 2019, en sus de la capacité installée existante de 25 MWp.

Avec les installations en Belgique et en Roumanie, WDP atteindra une puissance installée de 85 MWp (60 MWp à ce jour) en énergie solaire dans son portefeuille. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

2.6 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 investisseur américain unique (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.

- ▶ Financement bancaire nouvelle.

Au long du premier trimestre de 2018, WDP a pu conclure un financement bancaire additionnelle de 50 millions d'une durée de sept ans.

3. Résultats financiers

3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour le premier trimestre 2018 s'élève à 29,5 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 15,3 % par rapport au résultat de 25,6 millions d'euros du premier trimestre 2017. Le résultat EPRA par action s'établit à 1,34 euro, en augmentation de 11,7 % 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. De plus, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

3.2 Chiffres clés

Chiffres clés		
Opérationnel	31.03.2018	31.12.2017
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	2.865,3	2.669,8
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,1	7,1
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	6,4	6,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,3	6,2
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,5	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	2,0	1,1
Marge opérationnelle ⁶ (en %)	91,0	91,6
Financier	31.03.2018	31.12.2017
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	53,1	51,5
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	53,3	53,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,4	4,9
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,4	2,6
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,6	4,1
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,0	4,5
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	93	91
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,6	7,6
Résultat (en millions d'euros)	31.03.2018	31.03.2017
Résultat immobilier	41,4	35,0
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	37,6	32,1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ¹²	-7,5	-6,8
Résultat EPRA ¹³	29,5	25,6
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) - part du Groupe ¹⁴	11,9	18,5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	3,5	7,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus) - part du Groupe	-1,1	-1,0
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	43,4	50,6
Données par action (en euros)	31.03.2018	31.03.2017
Résultat EPRA ¹⁵	1,34	1,20
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) - part du Groupe ¹⁶	0,54	0,87
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,16	0,35
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,05	-0,04
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,97	2,37
IFRS NAV ¹⁷	58,19	50,80
EPRA NAV ¹⁸	60,25	53,28
EPRA NNAV ¹⁹	57,77	50,33

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 premier trimestre de 2018 et le premier trimestre 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 conclus pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

¹² Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

¹³ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

¹⁴ Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) - 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	31.03.2018	31.12.2017
Résultat EPRA (en euros par action) ²	1,34	1,20
EPRA NAV (en euros par action) ³	60,3	58,3
EPRA NNAV (en euros par action) ⁴	57,8	55,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,4	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,4	6,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,7	2,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) ⁵	8,4	9,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) ⁵	8,1	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 S1 2018 et S1 2017.

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 résultats du 31 mars 2018 (schéma analytique)

3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 41,4 millions d'euros pour le premier trimestre 2018, soit une augmentation de 18,2 % par rapport à l'année précédente (35,0 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2017-18, dans les cinq pays où WDP exerce ses activités, principalement en raison des projets prélués nouveaux. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +2,0 %¹⁹, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le

Revenus locatifs bruts par pays (en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹
I. Revenus locatifs	16.910	19.653	1.804	2.844	41.210	233
III. Charges relatives à la location ²	-355	251	92	0	-12	-14
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	16.555	19.904	1.895	2.844	41.198	219

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'.

résultat immobilier comprend également 1,9 million d'euros en revenus de panneaux

¹⁹ 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.

solaires (contre 1,6 million d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre).

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 37,6 millions d'euros au cours du premier trimestre 2018, soit une augmentation de 17,4 % par rapport à la même période l'an dernier (32,1 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 3,7 millions d'euros pour le premier trimestre 2018, soit une augmentation de 0,8 million 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, consolidé intégralement en 2018). WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 91,0 % au premier trimestre 2018, comparable à la moyenne des années antérieures.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)²⁰ s'élève à -7,5 millions d'euros pour le premier trimestre 2018, en hausse par rapport à l'an dernier (-6,8 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 1 497,9 millions d'euros au 31 mars 2018, contre 1 070,7 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges moyennes d'intérêts s'élèvent à 2,4 % au premier trimestre 2018, contre 2,6 % en 2017.

3.4.4 Participations dans le résultat des filiales associées et de joint ventures

Le montant de 0,1 million d'euros au premier trimestre 2018 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint venture luxembourgeoise. Au long de 2017, le résultat de l'entité roumaine était compris.

²⁰ Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

3.4.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au premier trimestre 2018 s'élève à 29,5 millions d'euros. Il représente une augmentation de 15,3 % par rapport au résultat de 25,6 millions d'euros en 2017. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 11,7 %, 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 Groupe²¹ pour le premier trimestre 2018 atteint +11,5 millions d'euros, soit +0,52 euro par action²². Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +18,5 millions d'euros ou +0,87 euro par action. Pour le premier trimestre 2018, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+0,1 million d'euros), Pays-Bas (+7,5 millions d'euros), France (+2,5 millions d'euros), Roumanie (+1,4 million d'euros) et Luxembourg (+0,0 million d'euros).

La revalorisation de 11,5 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 0,5 %.

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 Groupe²³ atteignent +3,5 millions d'euros, soit +0,16 euro par action au cours du premier trimestre de 2018 (par rapport à +7,5 millions d'euros, soit +0,35 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 31 mars 2018, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours du premier trimestre 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.

²¹ 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.

²² 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.

²³ 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.

3.4.8 Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus) – 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 -1,0 million d'euros pour 2017. 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 (participation des joint ventures incluse), des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) – part du Groupe au premier trimestre 2018 de 43,4 millions d'euros (par rapport à 50,6 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 43,4 millions d'euros et le résultat EPRA de 29,5 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 31 mars 2018

3.5.1 Portefeuille immobilier²⁴

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²⁵) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 753,7 millions d'euros au 31 mars 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

²⁴ 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 %).

²⁵ Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

investissements dans les panneaux solaires²⁶, la valeur totale du portefeuille passe à 2 865,3 millions d'euros contre 2 669,8 millions d'euros fin 2017.

La valeur de 2 753,7 millions d'euros inclut 2 481,3 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 140,1 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Courcelles, Heppignies, Tiel, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 132,3 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2018 à une juste valeur de 111,5 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,1 %²⁷. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,9 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	76	78	9	1	16	180
Superficie louable brute (en m ²)	1.736.997	1.717.700	213.467	14.772	326.532	4.009.467
Terrains (en m ²)	3.391.911	3.298.564	471.358	28.507	3.154.744	10.345.083
Juste valeur (en millions d'euros)	1.014,6	1.310,2	123,7	12,9	292,3	2.753,7
% de la juste valeur totale	38%	49%	5%	0%	9%	100%
% de variation de la juste valeur pour S1 2017	0,0%	0,6%	2,1%	-0,1%	1,7%	0,5%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	4,2%	1,7%	5,8%	0,0%	0,0%	2,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,4	6,6	4,3	1,7	10,4	5,9
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,2%	6,9%	6,9%	7,9%	8,2%	7,1%
Effet de vacance	-0,3%	-0,1%	-0,4%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,6%	-0,1%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	6,5%	6,1%	6,1%	6,8%	7,9%	6,4%

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 60,3 euros au 31 mars 2018, ce qui correspond à une hausse de 2,0 euros par rapport à une ERPA NAV par action de 58,3 euros au 31 décembre 2017, sous l'effet combiné du bénéfice généré et de la revalorisation du portefeuille au premier trimestre 2018. L'IFRS NAV par action²⁸ s'élève à 58,2 euros au 31 mars 2018 contre 56,3 euros à la date du 31 décembre 2017.

²⁶ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

²⁷ 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).

²⁸ 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 1 497,9 millions d'euros au 31 mars 2018, principalement par rapport à la consolidation intégrale de l'entité roumaine. Les dettes financières courantes de 226 millions d'euros comprennent principalement le traditionnel programme de billets de trésorerie (192 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 2 675,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 2 907,9 millions d'euros fin mars 2018. Le taux d'endettement est passé à 53,1 %/53,3 % (IFRS/proportionnel) au 31 mars 2018, contre 51,5 %/53,1 % (IFRS/proportionnel) au 31 décembre 2017.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 mars 2018 est de 4,4 ans²⁹. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 5,0 ans³⁰. Au 31 mars 2018, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 260 millions d'euros³¹.

Le coût moyen des dettes était de 2,4 % au cours du premier trimestre 2018. Le ratio de couverture des intérêts³² est égal à 4,4x pour la même période, contre 4,9x pour l'intégralité de l'exercice 2017. Le taux de couverture, ou hedge ratio³³, 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 93 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,6 ans.

²⁹ 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.

³⁰ 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 5,4 ans.

³¹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

³² 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.

³³ 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

Comme annoncé lors de la publication des résultats de l'exercice 2017, WDP s'attend à un résultat EPRA de 6,00 euros par action en 2018, soit une augmentation de 7 %. Cet augmentation est plus bas que l'augmentation de +12 % du premier trimestre de 2018, comme les projets achevés dans l'année précédente ont porté tous leurs fruits au deuxième trimestre de 2018. 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.³⁴

La forte croissance du portefeuille en 2017, provenant des projets de constructions neuves pré-loués et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2018, constitue le principal moteur de cette progression. En outre, WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets, de près de 450 000 m² pour un investissement attendu d'environ 300 millions d'euros, qui contribuera également en partie au résultat en 2018. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2018, WDP consolide intégralement l'entité roumaine, dans laquelle la participation a été portée de 51 % à 80 %, ce qui correspond implicitement à une acquisition à hauteur de 80 millions d'euros.³⁵

Sur les 10 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2018, plus de 75 % 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 la consolidation intégrale des activités en Roumanie et de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement (IFRS) attendu d'environ 54 % fin 2018 et d'un coût moyen d'endettement de 2,5 %. WDP vise encore un taux d'endettement entre 55 % et 60 % à moyen terme³⁶.

³⁴ 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.

³⁵ Calculé sur la base du portefeuille total (panneaux solaires inclus) de WDP Development RO de 280 millions d'euros x (80 % - 51 %) à la date du 31 décembre 2017.

³⁶ 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, il est tenu compte des lignes de crédit traditionnelles et de l'émission d'obligations.

5.1 États financiers – Chiffres clés au 31 mars 2018 – analytique (résultats et bilan)

5.1 Résultats consolidés

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	41.198	34.688	6.510	18,8%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	402	-402	n.r.
Produits de l'énergie solaire	1.930	1.579	351	22,2%
Autres produits/charges opérationnels	-1.769	-1.664	-105	n.r.
Résultat immobilier	41.358	35.004	6.354	18,2%
Charges immobilières	-1.510	-1.329	-181	13,6%
Frais généraux de la société	-2.200	-1.599	-601	37,6%
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	37.649	32.077	5.572	17,4%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-7.519	-6.781	-738	10,9%
Impôts sur le Résultat EPRA	-86	-7	-79	n.r.
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-225	-225	0	n.r.
Participations dans le résultat des filiales associées et des joint ventures	96	504	-408	n.r.
Intérêts minoritaires	-442	0	-442	n.r.
Résultat EPRA	29.473	25.567	3.906	15,3%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12.575	18.872	-6.297	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-122	-475	353	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-574	23	-597	n.r.
Participations dans le résultat des filiales associées et des joint ventures	0	49	-49	n.r.
Résultat sur le portefeuille	11.879	18.469	-6.590	n.r.
Intérêts minoritaires	-355	0	-355	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	11.524	18.469	-6.945	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	3.471	7.538	-4.067	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	3.471	7.538	-4.067	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	3.471	7.538	-4.067	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.074	-871	-202	n.r.
Participations dans le résultat des filiales associées et des joint ventures	0	-80	80	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.074	-951	-123	n.r.
Intérêts minoritaires	33	0	33	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1.041	-951	-90	n.r.
Résultat net (IFRS)	44.191	50.623	-6.431	n.r.
Intérêts minoritaires	-764	0	-764	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	43.428	50.623	-7.195	n.r.

Ratios clés (en euros par action)	Q1 2018	Q1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,34	1,20	0,14	11,7%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	0,52	0,87	-0,34	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,16	0,35	-0,20	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,05	-0,04	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,97	2,37	-0,40	n.r.
Résultat EPRA ²	1,34	1,20	0,14	11,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	22.009.277	21.326.043	683.234	3,2%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22.009.277	21.326.043	683.234	3,2%

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 Bilan consolidé

Bilan (en euros x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	156	146	11	n.r.
Immeubles de placement	2.727.780	2.404.027	323.753	13,5%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	114.441	95.876	18.565	19,4%
Actifs financiers non courant	16.071	97.469	-81.398	-83,5%
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.428	3.411	1.018	29,8%
Impôts différés - actifs	262	0	262	n.r.
Participations dans des filiales associées et joint ventures - mise en équivalence	6.062	31.626	-25.564	-80,8%
Actifs non courants	2.869.199	2.632.554	236.645	9,0%
Actifs détenus en vue de la vente	1.867	7.525	-5.658	n.r.
Créances commerciales	15.941	9.042	6.899	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	12.998	22.830	-9.832	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.895	1.231	664	n.r.
Comptes de régularisation	5.993	2.116	3.877	n.r.
Actifs courants	38.694	42.745	-4.051	n.r.
Total actif	2.907.893	2.675.299	232.595	n.r.
Capital	168.873	168.873	0	0,0%
Primes d'émission	545.154	545.154	0	0,0%
Réserves	523.347	289.256	234.091	80,9%
Résultat net de l'exercice	43.428	235.156	-191.728	-81,5%
Capitaux propres attribuable aux actionnaires du Groupe	1.280.802	1.238.439	42.363	3,4%
Intérêts minoritaires	25.898	0	25.898	0%
Capitaux propres	1.306.700	1.238.439	68.261	5,5%
Passifs non courants	1.318.075	1.158.293	159.781	13,8%
Dettes financières non courants	1.271.585	1.108.966	162.619	14,7%
Autres passifs financiers non courants	46.490	49.328	-2.838	-5,8%
Passifs courants	283.119	278.566	4.552	1,6%
Dettes financières courantes	226.308	240.849	-14.541	-6,0%
Autres passifs courants	56.811	37.717	19.094	50,6%
Passifs	1.601.193	1.436.860	164.334	11,4%
Total passif	2.907.893	2.675.299	232.595	8,7%

Ratios clés	31.03.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros per action)				
IFRS NAV	58,2	56,3	1,9	3,4%
EPRA NAV	60,3	58,3	2,0	3,4%
Cours de l'action	101,0	93,4	7,6	8,1%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	67,6%	60,3%	7,3%	n.r.
(en euros x millions)				
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) ¹	2.865,3	2.669,8	195,4	7,3%
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1.540,7	1.374,3	166,4	12,1%
Total du bilan	2.908	2.675	233	8,7%
Taux d'endettement (IFRS)	53,1%	51,5%	1,6%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ²	53,3%	53,1%	0,2%	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 31 mars 2018 – IFRS

6.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en euros x 1 000)	Q1 2018	FY 2017	Q1 2017
Revenus locatifs	41.210	145.661	35.365
Charges relatives à la location	-12	-1.286	-276
Résultat locatif net	41.198	144.375	35.090
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	6.745	9.239	5.719
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-9.004	-11.635	-8.070
Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.419	12.513	2.266
Résultat immobilier	41.358	154.493	35.004
Frais techniques	-945	-3.345	-845
Frais commerciaux	-215	-683	-138
Frais de gestion immobilière	-350	-930	-346
Charges immobilières	-1.510	-4.959	-1.329
Résultat d'exploitation	39.849	149.534	33.675
Frais généraux de la société	-2.200	-6.695	-1.599
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires	-1.074	-3.904	-871
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	36.575	138.935	31.205
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-122	929	-475
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12.575	94.763	18.872
Résultat d'exploitation	49.029	234.627	49.602
Revenus financiers	76	3.268	406
Charges d'intérêt nettes	-7.455	-28.504	-7.067
Autres charges financières	-140	-498	-120
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	3.471	16.470	7.538
Résultat financier	-4.048	-9.264	756
Quote-part dans le résultat des filiales associés	96	10.803	474
Résultat avant impôts	45.077	236.166	50.833
Impôt	-885	-1.010	-210
Résultat net	44.191	235.156	50.623
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	764	0	0
Actionnaires du Groupe	43.428	235.156	50.623
Nombre moyen pondéré d'actions	22.009.277	21.687.261	21.326.043
Résultat net par action (en euros)	1,97	10,84	2,37
Résultat net dilué par action (en euros)	1,97	10,84	2,37

6.2 Bilan consolidé

Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Actifs non courants	2.869.199	2.632.554	2.241.100
Immobilisations incorporelles	156	146	145
Immeubles de placement	2.727.780	2.404.027	2.094.850
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	114.441	95.876	88.675
Actifs financiers non courants	16.071	97.469	38.905
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.428	3.411	3.722
Impôts différés - actifs	262	0	0
Participations dans des filiales associées et des joint ventures - mise en équivalence	6.062	31.626	14.804
Actifs courants	38.694	42.745	26.880
Actifs détenus en vue de la vente	1.867	7.525	0
Créances commerciales	15.941	9.042	15.088
Créances fiscales et autres actifs courants	12.998	22.830	7.027
Trésorerie et régularisation actif	1.895	1.231	644
Comptes de régularisation	5.993	2.116	4.121
Total de l'actif	2.907.893	2.675.299	2.267.980

Bilan - Passif (en euros x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Capitaux propres	1.306.700	1.238.439	1.083.432
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.280.802	1.238.439	1.083.432
Capital	168.873	168.873	163.665
Primes d'émission	545.154	545.154	492.330
Réserves	523.347	289.256	376.814
Résultat net de l'exercice	43.428	235.156	50.623
II. Intérêts minoritaires	25.898	0	0
Passifs	1.601.193	1.436.860	1.184.548
I. Passifs non courants	1.318.075	1.158.293	923.918
Provisions	657	655	1.045
Dettes financières non courantes	1.271.585	1.108.966	865.798
Autres passifs financiers non courants	45.833	48.673	57.075
II. Passifs courants	283.119	278.566	260.630
Dettes financières courantes	226.308	240.849	204.946
Autres dettes financières courantes	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	37.974	22.774	38.310
Autres passifs courants	4.908	1.549	1.819
Comptes de régularisation	13.928	13.394	15.556
Total passif	2.907.893	2.675.299	2.267.980

7. EPRA Performance measures³⁷

7.1 Résultat EPRA

Résultat EPRA (en euros x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	43.428	50.623
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		
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-11.501	-18.000
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-12.575	-18.872
	1.074	871
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	122	475
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-3.471	-7.538
VIII. impôt différé concernant les ajustements	574	-23
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	0	30
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	322	0
Résultat EPRA	29.473	25.567
Nombre moyen pondéré d'actions	22.009.277	21.326.043
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,34	1,20

7.2 EPRA NAV

EPRA NAV (en euros x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017
IFRS NAV	1.280.802	1.238.439
IFRS NAV/action (en euros)	58,2	56,3
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	1.280.802	1.238.439
Prenant (ne comprenant pas) :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	39.438	42.909
(à partir de) Impôts différés	5.893	2.631
EPRA NAV	1.326.133	1.283.979
Nombre d'actions	22.009.277	22.009.277
EPRA NAV par actions (en euros)	60,3	58,3
EPRA NAV	1.326.133	1.283.979
comprenant:		
i. Juste valeur des instruments financiers	-39.438	-42.909
ii. Juste valeur des dettes financières	-9.310	-9.039
iii. Impôts différés	-5.893	-2.631
EPRA NNAV	1.271.492	1.229.400
Nombre d'actions	22.009.277	22.009.277
EPRA NNAV par actions (en euros)	57,8	55,9

7.3 Ratio de coûts EPRA

Ratio de coûts EPRA (en euros x 1 000)		Q1 2018	Q1 2017
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		4.206	3.872
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-259	-301
IV. Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire		-266	-30
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		2	150
Hors (si compris ci-dessus) :			
VI. Amortissements		-208	-158
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	3.475	3.533
IX. Frais directs de vacance		-153	-203
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B	3.322	3.330
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		40.932	38.268
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)		219	911
Revenus locatifs bruts	C	41.151	39.179
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C	8,4%	9,0%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	8,1%	8,5%

7.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY (en euros x 1 000)		31.03.2018	31.12.2017
Immeubles de placement - pleine propriété		2.727.780	2.404.027
Immeubles de placement - participation joint ventures		24.101	155.863
Actifs détenus en vue de la vente		1.867	7.525
Moins développements et réserves foncières		-282.242	-232.209
Portefeuille immobilier achevé		2.471.506	2.335.206
Provision pour frais d'acquisition estimés		100.489	98.054
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B	2.571.995	2.433.260
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		170.996	161.366
Coûts immobiliers		-5.956	-5.621
Loyers nets annualisés	A	165.040	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	165.040	155.745
EPRA NIY	A/B	6,4%	6,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,4%	6,4%

³⁷ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP³⁸

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

Résultat sur le portefeuille (participation joint ventures inclus) (en euros x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12.575	18.872
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-122	-475
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-574	23
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	0	49
Résultat sur le portefeuille	11.879	18.469
Intérêts minoritaires	-355	0
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	11.524	18.469

8.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

Variations des revenus bruts au sein d'un portefeuille inchangé (en euros x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Immeubles détenus pendant deux années	34.093	33.413
Projets	5.666	1.671
Achats	1.685	10
Ventes	0	502
Total	41.443	35.595
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-233	-230
Revenus locatifs (IFRS)	41.210	35.365

³⁸ 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

Coût moyen d'endettement (en euros x 1 000)	Q1 2018	FY 2017
Résultat financier	-4.048	-9.264
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-76	-3.268
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-3.471	-16.470
Intérêts intercalaires activés	-1.000	-1.859
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-32	-857
Charges financières (proportionnel) (A)	-8.626	-31.718
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.423.854	1.168.489
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	45.924	64.487
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1.469.778	1.232.976
Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)	2,4%	2,5%

8.4 Marge opérationnelle

Marge opérationnelle (en euros x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Résultat immobilier (IFRS)	41.358	35.004
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	37.649	32.077
Marge opérationnelle	91,0%	91,6%

29

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

Résultat financier (à l'exclusion des variations de la juste valeur des instruments financiers) (en euros x 1 000)	Q1 2018	Q1 2017
Résultat financier	-4.048	756
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-3.471	-7.538
Résultat financier (à l'exclusion des variations de la juste valeur des instruments financiers)	-7.519	-6.781

8.6 Hedge ratio

Hedge ratio (en euros x 1 000)	31.03.2018	31.12.2017
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1.026.231	1.026.768
Dettes financières à taux fixe	7.306	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)	1.400.036	1.300.800
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1.497.893	1.349.815
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	10.758	81.091
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1.508.651	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	93%	91%

8.7 Taux d'endettement

	31.03.2018	31.03.2018	31.12.2017	31.12.2017
Taux d'endettement (en euros x 1 000)	(IFRS)	(proportionnel)	(IFRS)	(proportionnel)
Engagements à long et à court terme	1.601.193	1.615.418	1.436.860	1.530.038
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	657	657	655	656
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	45.833	45.833	48.673	48.673
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	0	894	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	13.928	13.876	13.394	13.677
Total endettement	A 1.540.775	1.554.158	1.374.139	1.466.138
Total actif	2.907.893	2.922.118	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	6.395	6.395	5.764	5.764
Total actif	B 2.901.498	2.915.722	2.669.535	2.762.681
Taux d'endettement	A/B 53,1%	53,3%	51,5%	53,1%

 **Entrepreneur of the Year®**
Onderneming van het Jaar® 2017



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 150 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.