



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 2 février 2018, 07h00  
Information réglementée



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

## Résultats annuels de la période du 01.01.2017 au 31.12.2017

2017 :

- ▶ Résultat EPRA de 5,60 euros par action, soit une progression de 6 %
- ▶ Confirmation du dividende de 4,50 euros par action, en hausse de 6 %
- ▶ 75 % des investissements prévus par le plan de croissance 2016-20 ont déjà été identifiés
- ▶ Base pour la poursuite du développement sur les marchés en croissance aux Pays-Bas et en Roumanie

2018-20 :

- ▶ Relèvement de notre ambition de résultat EPRA à 7,00 euros par action en 2020 (contre minimum 6,50 euros précédemment), soit une hausse cumulée de 25 % par rapport à 2017
- ▶ Basé sur un volume d'investissements cumulé de 1,25 milliard d'euros dans le cadre du plan de croissance 2016-20 (auparavant 1 milliard d'euros), soutenu par les investissements dans les marchés stratégiques existants, l'accent étant mis sur les Pays-Bas et la Roumanie



[WWW.WDP.EU/THISWAS2017](http://WWW.WDP.EU/THISWAS2017)

## 1. Résumé

- ▶ Le résultat EPRA<sup>1</sup> sur 2017 s'élève à 121,4 millions d'euros, soit une augmentation de 20,5 % par rapport à 2016 (100,8 millions d'euros). Le résultat EPRA par action<sup>2</sup> en 2017 atteint 5,60 euros, en augmentation de 5,6 % par rapport à 5,30 euros en 2016, comprenant une augmentation de 14 % du nombre moyen pondéré d'actions.
- ▶ Le résultat net (IFRS) sur 2017 s'élève à 235,2 millions d'euros, par rapport à 130,2 millions d'euros en 2016, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier en 2017 de 95 millions d'euros (soit 4 %). Le résultat net (IFRS) par action sur 2017 s'élève à 10,84 euros, par rapport à 6,86 euros sur 2016.
- ▶ Le taux d'occupation<sup>3</sup> s'établit à 97,4 % au 31 décembre 2017, par rapport à 97,0 % au 31 décembre 2016. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 6,2 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement s'est établi à 51,5 %/53,1 % (IFRS<sup>4</sup>/proportionnel) contre 49,2 %/50,5 % au 31 décembre 2016.
- ▶ La EPRA NAV<sup>5</sup> s'élève à 58,3 euros au 31 décembre 2017, contre 51,2 euros au 31 décembre 2016. La IFRS NAV s'élève à 56,3 euros au 31 décembre 2017, contre 48,4 euros au 31 décembre 2016.
- ▶ Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 750 millions d'euros, soit trois quarts du volume d'investissement d'un milliard d'euros, visé initialement. Il s'agit d'un ensemble d'acquisitions complémentaires et de projets de construction neuve pré-loués pour des clients existants ou nouveaux qui se concrétisent dans une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie et confirment le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme.
- ▶ Sur cette base, WDP revoit son objectif de croissance du volume d'investissement dans le cadre du plan de croissance 2016-20 à la hausse, de 1 milliard à 1,25 milliard d'euros. La société entend réaliser cette ambition en poursuivant sa croissance sur les marchés géographiques stratégiques existants, avec une attention particulière pour les Pays-Bas et

Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority) et qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016, les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP seront mentionnées en note de bas de page, avec leur définition, lors de leur première utilisation dans ce communiqué de presse. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (▼) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM. Les chapitres 7-8 de ce communiqué de presse présentent en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

<sup>1</sup> ▼ Résultat EPRA : il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés qui indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

<sup>3</sup> Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

<sup>4</sup> ▼ 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.

<sup>5</sup> ▼ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

la Roumanie sur la base, notamment, des terrains récemment acquis qui sont, aujourd'hui, en pleine commercialisation. 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.<sup>6</sup>

- ▶ En 2018, WDP attend un résultat EPRA de 6,00 euros par action (en augmentation de 7 %). Sur base de ces prévisions, le dividende pour 2018 (payable en 2019) devrait atteindre 4,80 euros bruts par action, ce qui représente une nouvelle augmentation de 7 % par rapport à 2017.<sup>6</sup>
- ▶ WDP a remporté le 17 octobre 2017 le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017.

---

<sup>6</sup> Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

## 2. Activités opérationnelles et financières en 2017

---

### 2.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 décembre 2017, le portefeuille affichait un taux d'occupation de 97,4 %, contre 97,0 % fin 2016. Cette hausse est réalisée par de plusieurs locations dans la portefeuille belge. Des 13 % de contrats de bail arrivés à la prochaine échéance en 2017, 99 % 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 en 2017, pour un volume d'investissement total de 134 millions d'euros. Tous ces achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère sur ces acquisitions un rendement locatif brut global initial d'environ 7,0 %.

##### Belgique

---

**ZONHOVEN, VOGELSANCKLAAN 250** : il s'agit d'un site industriel sur lequel se trouve un espace de production et de stockage d'environ 43 000 m<sup>2</sup> à proximité directe du carrefour stratégique de Lummen. L'acquisition a été réalisée mi-septembre au moyen d'une scission partielle et du paiement via l'émission de nouvelles actions WDP pour un montant d'environ 17 millions d'euros. Ce site est loué à Rettig ICC aux conditions de marché, sur base d'une mise à disposition triple nette, pour une durée initiale minimale de dix ans.<sup>7</sup>

**WESTERLO, NIJVERHEIDSSTRAAT 13** : nouveau site destiné à l'entreprise cosmétique américaine Estée Lauder, d'une surface d'environ 30 000 m<sup>2</sup> (offrant un potentiel de développement à l'avenir) sur la base d'un contrat de bail à long terme de quinze ans fermes. Le budget d'investissement pour cet emplacement s'élève à environ 25 millions d'euros. La réalisation de ce nouveau site a eu lieu à travers une joint-venture entre les partenaires immobiliers WDP et Thys Bouwprojecten.<sup>8</sup>

##### Pays-Bas

---

**DE LIER, JORGHEM VAN DER HOUTWEG** : dans le cadre de son partenariat avec The Greenery, WDP a obtenu un terrain, et 21 000 m<sup>2</sup> de bâtiments correspondants, précédemment propriété de The Greenery et loué à De Jong Verpakking, qui fournit les emballages en carton pour The Greenery. De Jong Verpakking signe un contrat de bail

---

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse du 13 septembre 2017.

<sup>8</sup> Voir le communiqué de presse du 13 juillet 2017.

de huit ans pour les bâtiments existants. Les possibilités de redéploiement du site dans le futur sont examinées par WDP, en collaboration avec De Jong Verpakking. Le montant d'investissement est d'environ 9 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel escompté de 0,6 million d'euros. Cette transaction a été annoncée fin 2016 et a été clôturée début juillet 2017.

**BREDA, PRINSENHIL 1-3 ET DEN HAAG, WESTVLIETWEG 7-8** : WDP a repris ces deux sites, de respectivement plus de 17 000 m<sup>2</sup> et près de 33 000 m<sup>2</sup>, de ProDelta. Le site de Breda est loué à différents prestataires de services logistiques sur base de contrats de bail d'une durée résiduelle d'environ un an et demi. CEVA Logistics loue le site à Den Haag sur base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle d'environ quatre ans et demi. L'investissement total est de 28 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel escompté de 2,2 millions d'euros.

**UTRECHT, RUIMTEWEG 1-5** : hall d'entreprise de plus de 15 000 m<sup>2</sup> qui est loué au prestataire de services logistiques C. Van Heezik sur la base d'un contrat de bail de dix ans. Le montant d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

## Grand-Duché de Luxembourg<sup>9</sup>

À la mi-octobre 2017, WDP a finalisé l'acquisition au Grand-Duché de Luxembourg annoncée précédemment. Cette acquisition est réalisée par l'achat de 55 % des actions de la joint-venture WDP Luxembourg (anciennement S.O.L.E.I.L. SA). Les 45 % restants sont aux mains du Grand-Duché de Luxembourg, qui reste partenaire de la joint-venture. La société est propriétaire d'un bâtiment existant d'environ 26 000 m<sup>2</sup>. Ce site sera loué à Ampacet. La valeur d'investissement (sur une base de 100 % de l'investissement) atteint environ 22 millions d'euros. Ampacet loue l'espace existant sur la base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle de trois ans.

## France

**TOULOUSE, ZONE INDUSTRIELLE ZAC GRAND SUD LOGISTIQUE** : mi-juillet 2017, WDP est devenu propriétaire, via une opération de sale and rent back, d'un nouvel entrepôt en construction de près de 44 000 m<sup>2</sup> pour le détaillant Action. Ce distributeur non alimentaire international aux prix imbattables avait en effet besoin d'un cinquième centre de distribution en Europe pour soutenir son expansion et sa croissance futures. Au départ de ce centre, Action livrera ses magasins du sud de la France. Pour ce nouveau site, Action souscrit un contrat de bail de douze ans fermes à dater du 1<sup>er</sup> février 2018, après une période d'emménagement. Le budget d'investissement pour cette transaction s'élève à environ 27 millions d'euros pour WDP, avec un revenu locatif annuel escompté par an de 1,7 million d'euros.

<sup>9</sup> Sur la base de 100 % d'investissement.

## Roumanie<sup>10</sup>

---

**BUCAREST (3)** : acquisition d'un site sur un emplacement stratégique le long de Ringroad North West à Bucarest. Cet emplacement est pourvu de deux magasins existants (d'une part, un bâtiment d'environ 7 400 m<sup>2</sup> et d'autre part un bâtiment d'environ 5 500 m<sup>2</sup>). Un entrepôt de plus de 6 000 m<sup>2</sup> sera construit sur le potentiel foncier restant, dont la réception est prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Les bâtiments seront loués à Aquila, sur la base d'un contrat de bail de six ans fermes (assorti d'une option de prolongation). Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

### 2.2.2 Ventes

**LOUVAIN, 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.<sup>11</sup> Aujourd'hui, 52 % des espaces sont vendus.

Par ailleurs, en 2017, les emplacements d'**ESTAIMPUIS**, **MERCHTEM** et **OUD-BEIJERLAND** ont été vendus. Pour l'heure, un montant de 7,5 millions d'euros en Actifs détenus en vue de la vente a été inscrit au bilan. Cela concerne le site de Meer et une partie du site de Louvain.

## 2.3 Projets finalisés au cours de 2017

Comme annoncé, WDP a livré dans le courant de 2017 les projets pré loués suivants. Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 6,9 % pour un investissement de près de 143 millions d'euros.

### Belgique

---

**ZELLIK, Z4 BROEKOOI 290** : le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté, l'espace restant, devenu libre, a été redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée et mezzanine) est construite sur la base d'un contrat de bail de quinze ans fermes. L'investissement pour ce redéploiement s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP (hors acquisition initiale du site).

**WDPORF OF GHENT** : Mainfreight, prestataire de services logistiques, s'est installé dans un entrepôt neuf de 9 000 m<sup>2</sup> (avec un potentiel d'extension à 30 000 m<sup>2</sup>) sur la base d'un contrat de bail à long terme de dix ans (avec première possibilité de résiliation après cinq ans). Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

---

<sup>10</sup> Sur la base de 100 % d'investissement.

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

**BORNEM, SLUISWEG** : dans le prolongement de l'acquisition du campus FMCG à Bornem en 2015, WDP a acquis après achèvement la troisième et dernière phase en commercialisation à ce jour. Avec les deux premières phases, ce site représente une plateforme XXL de près de 100 000 m<sup>2</sup>. L'investissement représente un montant d'environ 7 millions d'euros.

## Pays-Bas

---

**OOSTERHOUT, DENARIUSSTRAAT** : une construction neuve d'environ 10 000 m<sup>2</sup> pour Brand Masters, spécialisée dans l'élaboration et la distribution de chocolat et de sucreries, sur la base d'un bail de onze ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

**BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30** : construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction a été réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où The Greenery assure le nettoyage de caisses. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 40 000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

**VEGHEL, MARSHALLWEG 2** : redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31 000 m<sup>2</sup> d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48 000 m<sup>2</sup>. Une superficie de quelque 19 000 m<sup>2</sup> a été réceptionnée dans une première phase. Le montant d'investissement pour le redéploiement total s'élève à environ 22 millions d'euros.<sup>12</sup>

**VENLO, TRADE PORT NOORD** : sur un potentiel foncier acquis récemment, WDP a le plaisir d'accueillir le prestataire de services logistiques DB Schenker, déjà locataire d'un bien de WDP en France, qui a étendu ses activités de la région Pays-Bas/Limbourg sur ce site. WDP a fourni à son locataire un nouvel entrepôt multi-utilisateur d'une superficie totale d'environ 50 000 m<sup>2</sup>. Le montant d'investissement pour ce projet s'élève à environ 30 millions d'euros.

**HEERLEN, EARL BAKKENSTRAAT** : le prestataire de services logistiques CEVA Logistics a poursuivi, avec WDP, le développement d'un hub pharmaceutique qui offre un potentiel de croissance. CEVA Logistics s'occupe de l'organisation de la logistique des dispositifs médicaux de Medtronic. Le nouveau bâtiment, entièrement conforme à la norme GDP<sup>13</sup>, concerne dans un premier temps une superficie de plus de 33 000 m<sup>2</sup>. CEVA Logistics souscrit à un contrat de bail de cinq ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 32 millions d'euros.

---

<sup>12</sup> Voir également « 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas ».

<sup>13</sup> Good Distribution Practice, surtout connue sous l'abréviation GDP, renvoie à la posologie pour la distribution correcte de médicaments et des produits connexes à usage humain.

## Roumanie<sup>14</sup>

---

**CLUJ-NAPOCA (4)** : un projet de construction neuve pour Arcese a été réceptionné mi-juin 2017. Ce prestataire de services logistiques dispose d'une superficie de plus de 4 700 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée de cinq ans. WDP prévoit un investissement d'environ 2 millions d'euros.

**BUCAREST (1)** : sur une nouvelle parcelle acquise au nord de Bucarest, un centre de distribution a été construit pour Décathlon, à savoir un entrepôt d'une superficie d'environ 22 000 m<sup>2</sup> équipé d'une mezzanine de quelque 6 000 m<sup>2</sup>, avec un potentiel d'extension de 10 000 m<sup>2</sup>. Décathlon organise l'approvisionnement de ses magasins à partir de ce site et a signé un contrat de bail de trente ans (avec première possibilité de résiliation après sept ans). Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

**TIMISOARA (1)** : le prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel a pris possession d'un nouveau centre de distribution d'environ 5 000 m<sup>2</sup> sur base d'un contrat de bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

**BUCAREST (2)** : un deuxième projet a été entamé sur ce site pour le détaillant Carrefour qui a pris possession d'un centre de distribution d'environ 11 000 m<sup>2</sup>, avec possibilité d'extension à 16 000 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

**OARJA (1)** : le locataire actuel, Röchling, a doublé sa superficie actuelle d'espace de stockage et dispose donc d'un nouvel espace de distribution d'une superficie d'environ 7 700 m<sup>2</sup> sur la base d'un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

**OARJA (2)** : centre de distribution pour le prestataire de services logistiques CEVA Logistics qui y assure les activités logistiques pour Pirelli. Ce nouvel entrepôt sur mesure, d'une superficie totale de plus de 11 000 m<sup>2</sup> a été loué sur la base d'un contrat de bail de trois ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

## 2.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant d'environ 213 millions d'euros<sup>15</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,9 %.

### 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 m<sup>2</sup> qui sera loué pour dix ans fermes au prestataire de services logistiques Dick Vijn. Le budget

<sup>14</sup> Sur la base de 100 % d'investissement.

<sup>15</sup> Cost to come : 136 million d'euros.

d'investissement pour WDP s'élève à plus de 9 millions d'euros. La réception est prévue au cours du premier trimestre 2018.

**BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30** : dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23 700 m<sup>2</sup>, pour une durée d'au minimum quinze ans (réception en phase prévue au premier trimestre 2018 et au premier trimestre 2019). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

**BLEISWIJK, MAANSTEENWEG/SPECTRUMLAAN** : début 2016, WDP a acquis un terrain d'environ 7 ha sur cet emplacement. La réalisation du centre de distribution d'environ 25 000 m<sup>2</sup> pour Mediq est prévue dans le courant du troisième trimestre 2018 (après l'équipement du bâtiment par le client). En outre, un entrepôt sur mesure d'environ 6 000 m<sup>2</sup> est en construction pour Total Exotics, dont la réception est prévue dans le courant du premier trimestre 2018, sur la base d'un bail de douze ans (avec option de première résiliation après six ans). Pour Toolstation, un entrepôt neuf d'une superficie d'environ 11 900 m<sup>2</sup> 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 projets s'élève à environ 28 millions d'euros.

**VEGHEL, MARSHALLWEG 2** : redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31 000 m<sup>2</sup> d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48 000 m<sup>2</sup>. La deuxième et la troisième phase d'environ 29 000 m<sup>2</sup>, est en cours d'exécution. WDP prévoit la réception définitive de ces phases 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.<sup>16</sup>

**MOERDIJK, ENERGIEWEG 4** : centre de distribution développé spécifiquement pour le stockage de matières dangereuses emballées, d'un total d'environ 18 000 m<sup>2</sup>, 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 s'élève à environ 18 millions d'euros.

**AMSTERDAM, KAAPSTADWEG** : nouveau centre de distribution pourvu d'un entrepôt de transbordement d'une superficie totale de plus de 14 000 m<sup>2</sup> pour 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 m<sup>2</sup> pour wehkamp, en vue de l'extension de son centre de distribution e-commerce entièrement automatisé existant sur cet emplacement. Après réception, prévue au

<sup>16</sup> Voir également « 2.3. Projets qui ont été achevés au cours du troisième trimestre de 2017 – Pays-Bas ».

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.

NEW

**ROTTERDAM, BEDRIJVENPARK OUDELAND** : réalisation d'un nouveau bien d'environ 6 675 m<sup>2</sup> 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 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 2019. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 7 millions d'euros.

NEW

**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 m<sup>2</sup> et 11 050 m<sup>2</sup> sur la base d'un contrat de bail à long terme de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

NEW

**ARNHEM, BEDRIJVENPARK IJSSELOORD 2** : réalisation d'un nouvel entrepôt d'environ 20 250 m<sup>2</sup> 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.

11

## Grand-Duché de Luxembourg<sup>17</sup>

**EUROHUB SUD** : nouvel entrepôt d'une superficie d'environ 25 000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

## Roumanie<sup>18</sup>

**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 15 000

<sup>17</sup> Sur la base de 100 % d'investissement.

<sup>18</sup> Sur la base de 100 % d'investissement.

m<sup>2</sup>, dont la réception est prévue au premier 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.

**ARICESTII RAHTIVANI (PLOIESTI)** : construction d'un nouveau magasin avec bureaux d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, pour Kamtec, un spécialiste des pièces pour l'automobile, qui signe un contrat de longue durée de dix ans. La réception de cet emplacement est prévue au cours du premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

**ROMAN** : à Roman, au nord-ouest de la Roumanie, un projet de construction neuve par phases d'un total d'environ 34 000 m<sup>2</sup> a démarré. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans fermes à dater de la réception du site, prévue en deux phases : au quatrième trimestre 2017 et au premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

**ORADEA (1)** : sur ce nouveau site de WDP, un nouvel entrepôt, avec bureaux, de plus de 4 000 m<sup>2</sup> sera construit pour Kuehne + Nagel, dont la réception est prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Pour ce site, Kuehne + Nagel a signé un contrat de bail de cinq ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

**TIMISOARA (2)** : nouvel entrepôt d'une superficie totale d'environ 8 000 m<sup>2</sup> pour le prestataire de services logistiques TE Connectivity Solutions, qui louera ce site sur base d'un contrat de longue durée de dix ans, avec possibilité de résiliation à partir de la septième année. WDP prévoit la réception de ce bâtiment dans le courant du premier trimestre 2018. 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 sera étendue d'une superficie de quelque 4 800 m<sup>2</sup>, avec la réception prévue durant le premier trimestre 2018, sur 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 à réceptionner. Le budget d'investissement pour cette extension s'élève à environ 3 millions d'euros.

**ORADEA (2)** : un entrepôt de plus de 16 000 m<sup>2</sup> 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)** : l'emplacement en construction pour CEVA Logistics est immédiatement équipé d'une extension, à savoir deux nouveaux entrepôts supplémentaires d'environ 10 000 m<sup>2</sup> et 19 000 m<sup>2</sup>, avec une extension prévue respectivement aux premier et deuxième trimestres 2018. CEVA Logistics signe un contrat de bail de trois ans pour la superficie totale. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 10 millions d'euros pour l'extension.

**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 d'une superficie d'environ 2 300 m<sup>2</sup>, dont la réception est prévue dans le courant du deuxième 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et dont la réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le locataire signe un contrat de bail de 10 ans. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 7 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

WDP a lancé la deuxième phase de son projet de panneaux solaires 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.

Fin 2017, une capacité de 25 MWp a déjà été installée sur les toits des entrepôts de WDP aux Pays-Bas. 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

- ▶ Prolongation de la ligne de crédit d'ING de 40 millions d'euros

WDP a conclu avec ING la prolongation jusqu'en 2024 de deux crédits de 20 millions d'euros chacun, arrivant à échéance en 2018, en un nouveau package de 40 millions d'euros.

- ▶ Dividende optionnel d'un montant d'environ 41 millions d'euros<sup>19</sup>

Près de 65 % des actionnaires de WDP ont opté pour un apport de leurs droits de dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Ce résultat a abouti à une augmentation de capital pour WDP d'environ

<sup>19</sup> Voir le communiqué de presse du 19 mai 2017.

41 millions d'euros par la création de 490 361 actions nouvelles, compte tenu d'un prix d'émission de 83,44 euros.

▶ Prolongation des couvertures

Au cours du deuxième trimestre de 2017, WDP a pu prolonger un montant notionnel total de 115 millions d'euros de couvertures à échéance en 2019-21 jusqu'en 2025-27, à un taux plus favorable. L'effet global de cette prolongation représente une économie annuelle de 0,9 million d'euros, ou 7 points de base, du coût d'endettement moyen.

▶ Augmentation de capital par apport en nature à hauteur de 17 millions d'euros

Mi-septembre 2017, WDP a procédé à l'acquisition du site de Zonhoven<sup>20</sup> au moyen d'une scission partielle suivie d'un apport en nature, contre paiement de 192 873 actions de WDP. Cette transaction a mené à un renforcement des capitaux propres de 17,4 millions d'euros environ.

▶ Octroi d'un nouveau crédit Agricultural Bank of China d'un montant de 25 millions d'euros

WDP a obtenu un nouveau crédit auprès d'Agricultural Bank of China, d'un montant de 25 millions d'euros pour une durée de 7 ans (5+1+1) qui lui a permis d'étendre sa collaboration.

▶ Octroi d'un nouveau crédit Banque de Luxembourg d'un montant de 25 millions d'euros

WDP a entamé une collaboration avec la Banque de Luxembourg qui lui a consenti un nouveau crédit d'un montant de 25 millions d'euros pour une durée de 8 ans.

▶ Refinancement de la ligne de crédit ABN AMRO d'un montant de 62,5 millions d'euros et augmentation de 25 millions d'euros

WDP a négocié avec ABN AMRO la prolongation d'un crédit existant de 62,5 millions d'euros arrivant à échéance début avril 2018. Il s'agit d'une prolongation de cinq ans assortie d'une option de prolongation 1+1. Les deux lignes de crédit à long terme auprès d'ABN AMRO ont été augmentées de 12,5 millions.

▶ Octroi d'un nouveau crédit Banque Nagelmackers d'un montant de 20 millions d'euros

WDP a entamé une collaboration avec la Banque Nagelmackers qui lui a consenti un nouveau crédit d'un montant de 20 millions d'euros pour une durée de 8 ans.

▶ Prolongation de la ligne de crédit de 50 millions d'euros auprès de Belfius

WDP a négocié avec Belfius la prolongation jusque début 2025 de deux crédits de 25 millions d'euros chacun, arrivant à échéance en septembre 2018 et en janvier 2019.

<sup>20</sup> Voir « 2.2.1. Acquisitions et désinvestissements – Acquisitions – Belgique.

- ▶ Octroi d'un nouvel ensemble de crédits Banque Européenne du Crédit Mutuel d'un montant de 40 millions d'euros

WDP a entamé une nouvelle collaboration avec Banque Européenne du Crédit Mutuel qui lui fournira un ensemble de crédits de 40 millions d'euros, composé de deux crédits de 20 millions d'euro, d'une durée de sept ans.

## 2.7 Entreprise de l'Année 2017

 Entrepreneur of the Year®  
Onderneming van het Jaar® 2017



WDP a remporté le 17 octobre 2017 le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017. WDP l'a emporté en finale face à la compagnie de camions-citernes Euronav et au spécialiste des soins et services résidentiels Armonea. WDP a réussi à convaincre le jury sur base des qualités suivantes : esprit d'entreprise innovant, position financière saine et audace et persévérance pour continuer à grandir. WDP ne considère pas seulement cette

récompense comme une distinction pour l'entreprise proprement dite, mais aussi pour l'ensemble du secteur des entreprises immobilières cotées en bourse. Les entreprises immobilières telles que WDP sont des entreprises commerciales qui apportent à l'économie une valeur ajoutée, et pas des fonds purement passifs.

## 2.8 Évolution dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, via sa filiale WDP Nederland NV, WDP a le statut d'organisme de placement collectif à caractère fiscal, ou « FBI », dont les conditions dépendent, entre autres des activités et de la structure de l'actionariat. L'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland N.V., la société devait se soumettre à un nouveau test d'actionariat pour démontrer plus précisément qu'elle peut elle-même être considérée comme FBI. Des négociations sont toujours en cours 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 débouchant sur un maintien du statut FBI de WDP Nederland N.V.<sup>21</sup>

Par ailleurs, l'accord de gouvernement de début octobre 2017 prévoit la suppression du statut FBI dès 2020 dans le cadre de la suppression globale de l'imposition des

<sup>21</sup> Pour information, WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FIB et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA par action. Cet impact maximal a été calculé dans l'éventualité, jugée peu probable par WDP, où les discussions avec l'administration fiscale néerlandaise n'aboutiraient pas à une solution raisonnable et son application ne serait en aucun cas rétroactive.

dividendes poursuivie. WDP examine, avec des conseillers fiscaux et les organismes sectoriels, l'impact de cette mesure et suit la situation de très près ; une mise à jour sera publiée dès que les éléments le justifieront.

## 2.9 Faits survenus après la date du bilan

### WDP renforce son portefeuille foncier aux Pays-Bas de quelque 300 000 m<sup>2</sup>

Par l'achat de trois nouvelles parcelles toujours situées à des emplacements stratégiques aux Pays-Bas, WDP renforce sa position foncière sur deux sites existants et sur un nouveau site. Ces achats, qui représentent un investissement total de 57 millions d'euros (dont 43 millions d'euros effectués au long de décembre 2017) pour une superficie de 280 000 m<sup>2</sup>, offrent un potentiel de développement de près de 150 000 m<sup>2</sup> :

- ▶ Le site existant à Bleiswijk a été enrichi d'une parcelle de 15 ha (selon un achat par phases), soit un potentiel de développement de plus de 80 000 m<sup>2</sup>. Deux ans à peine après l'acquisition d'une première parcelle de 7 ha, WDP a construit 43 000 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts pour le compte de Mediq, Total Exotics et Toolstation. Cette nouvelle acquisition est motivée par l'intérêt soutenu rencontré par WDP depuis son installation sur ce site, le Prisma Bedrijvenpark, idéalement situé pour la distribution nationale, au cœur du Randstad.
- ▶ Fin 2017, WDP a partiellement levé une option d'achat pour l'acquisition de quelque 4 ha de terrain supplémentaires dans le cadre de l'extension du Schiphol Logistics Parc. Un nouveau centre de distribution de près de 20 000 m<sup>2</sup> peut être créé sur ce site, à côté des bâtiments existants loués à Rapid Logistics et Kuehne + Nagel. Ce site offre une connexion directe avec l'aéroport de Schiphol, troisième aéroport cargo d'Europe.
- ▶ Enfin, WDP ajoute Bois-le-Duc aux sites déjà détenus dans son portefeuille immobilier. Le site se situe à proximité immédiate du terminal terrestre de BCTN, de sorte qu'il peut tirer profit du transport multimodal par voie ferroviaire, routière et navigable, au carrefour des autoroutes A2 et A59. Sur base des prélocations, WDP réalisera sur ce site un nouvel entrepôt d'une superficie de près de 50 000 m<sup>2</sup>, en collaboration avec l'entreprise de construction Heembouw.

### Une solide base de développement du portefeuille immobilier en Roumanie à 500 millions d'euros à l'horizon 2020

Pour permettre le développement ultérieur du portefeuille immobilier roumain, WDP a renforcé le capital de WDP Development RO par la conversion d'un prêt subordonné aux actionnaires en capitaux propres. Cette nouvelle structure modifie le rapport de participation entre les deux actionnaires qui passe, dès janvier 2018, pour WDP/Jeroen Biermans de 51/49 à 80/20. 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<sup>er</sup> janvier 2018, alors que, jusqu’à présent, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence.

Ce financement supplémentaire par le groupe WDP pose ainsi les bases du développement du portefeuille immobilier en Roumanie à 500 millions d’euros à l’horizon 2020.

Cette adaptation n’a aucune conséquence opérationnelle. Jeroen Biermans conserve son poste de General Manager en Roumanie et demeure un actionnaire motivé de la nouvelle entité WDP Romania (précédemment WDP Development RO). Avec son équipe, il assurera le fonctionnement opérationnel en Roumanie et permettra la croissance à 500 millions d’euros.

## 3. Résultats financiers

---

### 3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour 2017 s'élève à 121,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 20,5 % par rapport au résultat de 100,8 millions d'euros en 2016. Le résultat EPRA par action atteint 5,60 euros, en augmentation de 5,6 % par rapport à la même période l'année précédente, comprenant une augmentation de 14 % du nombre moyen pondéré d'actions.

Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2016-17, 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.

Le résultat EPRA par action de 5,60 euros représente une hausse de 0,25 euro par rapport à la prévision 'd'au moins 5,35 euros' à la fin de l'année. Ce montant est composé par un valeur de 0,14 euro par rapport au facteurs business (0,10 euro des acquisitions additionnelles supplémentaires et 0,04 euros de la refonte des couvertures) ainsi qu'un valeur de 0,11 euro des impôts différés des activités roumaines.

## 3.2 Chiffres clés

| Chiffres clés   |            |            |
|---|------------|------------|
|   | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| <b>Opérationnel</b>   |            |            |
| Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)             | 2.669,8    | 2.203,8    |
| Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)                                  | 7,1        | 7,5        |
| Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)  | 6,4        | 6,8        |
| Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)                   | 6,2        | 6,3        |
| Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)   | 97,4       | 97,0       |
| Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)                                    | 1,1        | -2,1       |
| Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)  | 92,5       | 93,3       |
| <b>Financier</b>  |            |            |
| Taux d'endettement (IFRS) <sup>7</sup>  | 51,5       | 49,2       |
| Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)  | 53,1       | 50,5       |
| Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (en x)   | 5,2        | 4,1        |
| Coût moyen des dettes (en %) <sup>9</sup>   | 2,6        | 2,8        |
| Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)   | 4,1        | 4,2        |
| Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)                                       | 4,5        | 4,8        |
| Hedge ratio <sup>10</sup> (en %)  | 91         | 93         |
| Terme moyen restant des couvertures <sup>11</sup> (en ans)  | 7,6        | 7,2        |
| <b>Résultat (en millions d'euros)</b>   |            |            |
| Résultat immobilier   | 154,5      | 139,7      |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)   | 142,8      | 130,2      |
| Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) <sup>12</sup> | -25,7      | -30,3      |
| Résultat EPRA <sup>13</sup>   | 121,4      | 100,8      |
| Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) <sup>14</sup>                    | 101,5      | 31,2       |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement  | 16,5       | 1,8        |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus)    | -4,2       | -3,5       |
| Résultat net (IFRS)   | 235,2      | 130,2      |
| <b>Données par action (en euros)</b>  |            |            |
| Résultat EPRA <sup>15</sup>   | 5,60       | 5,30       |
| Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) <sup>16</sup>                    | 4,68       | 1,64       |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers  | 0,76       | 0,09       |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires  | -0,19      | -0,18      |
| Résultat net (IFRS)   | 10,84      | 6,86       |
| IFRS NAV <sup>17</sup>  | 56,3       | 48,4       |
| EPRA NAV <sup>18</sup>  | 58,3       | 51,2       |
| EPRA NNNAV <sup>19</sup>  | 55,9       | 47,9       |

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

<sup>2</sup> Indicateur de la prestation financière calculé d'après les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

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

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

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

<sup>7</sup> 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.

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

<sup>9</sup> Coût moyen des dettes : le taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et les instruments de couverture de la période.

<sup>10</sup> Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

<sup>11</sup> Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclus pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

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

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

<sup>14</sup> Résultat sur le portefeuille : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures.

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

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

<sup>17</sup> IFRS NAV : La IFRS NAV se réfère à la valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours, calculée en divisant les fonds propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

<sup>18</sup> EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>19</sup> EPRA NNNAV : actif net réévalué, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

### 3.3 Indicateurs clés EPRA

| Indicateurs clés de performance EPRA <sup>1</sup>                             | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| Résultat EPRA (en euros par action) <sup>2</sup>                              | 5,60       | 5,30       |
| EPRA NAV (en euros par action) <sup>3</sup>                                   | 58,3       | 51,2       |
| EPRA NNAV (en euros par action) <sup>4</sup>                                  | 55,9       | 47,9       |
| EPRA Net Initial Yield (en %)   | 6,4        | 6,8        |
| EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)                                       | 6,4        | 6,8        |
| Taux d'inoccupation EPRA (en %)   | 2,9        | 3,3        |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %) <sup>5</sup> | 9,0        | 9,0        |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %) <sup>5</sup> | 8,5        | 8,4        |

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

<sup>2</sup> Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com). Sur la base d'une comparaison entre 2017 et 2016.

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

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

<sup>5</sup> EPRA Ratio de coûts: coûts administrative et opérationnels (frais directs d'inoccupation inclus et exclus), divisé par des revenus locatifs bruts. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

### 3.4 Commentaire sur le compte de résultats du 31 décembre 2017

#### 3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 154,5 millions d'euros pour 2017, soit une augmentation de 10,6 % par rapport à l'année précédente (139,7 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2016-17, en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg et en Roumanie, en raison d'acquisitions et de la finalisation de projets préloqués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +1,1 %<sup>22</sup>, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 10,3 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 8,4 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre).

| Revenus locatifs bruts par pays<br>(en euros x 1 000) |  | Belgique      | Pays-Bas      | France       | Total IFRS     | Roumanie <sup>1</sup> | Luxembourg <sup>1</sup> |
|---|--|---------------|---------------|--------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| I.  | Revenus locatifs                             | 65.687        | 73.770        | 6.203        | 145.661        | 4.325                 | 920                     |
| III.  | Charges relatives à la location <sup>2</sup> | -789          | -270          | -227         | -1.286         | 0                     | -57                     |
|   | <b>tat</b>                                   | <b>64.899</b> | <b>73.500</b> | <b>5.976</b> | <b>144.375</b> | <b>4.325</b>          | <b>863</b>              |

<sup>1</sup> La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Roumanie (51 %) et la région Luxembourg (55 %).

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

<sup>22</sup> Like-for-like croissance 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 142,8 millions d'euros en 2017, soit une augmentation de 9,7 % par rapport à l'an passé (130,2 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 11,7 millions d'euros pour l'exercice 2017, soit une augmentation de 2,2 millions d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2016, à un moment où ils étaient exceptionnellement faibles. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 92,5 % sur 2017, 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)<sup>23</sup> en 2017 s'élève à -25,7 millions d'euros, soit une amélioration par rapport à l'an dernier (-30,3 millions d'euros) grâce à l'encours moyen plus faible des dettes financières en raison de l'augmentation de capital de novembre 2016, aux intérêts perçus sur le financement accordé à la joint-venture roumaine et à une amélioration organique due à l'optimisation des couvertures.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 349,8 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 1 045,9 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,6 % en 2017, contre 2,8 % en 2016.

### 3.4.4 Participation des filiales associées et des joint-ventures au résultat

Le montant de 5,9 millions d'euros en 2017 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint-venture roumaine. Il contient également un impôt différé de 2,4 million d'euros (dont 0,7 million d'euros est comptabilisé au résultats semestriels 2017), reconnu à la suite de la récente accélération du développement de ces activités ; la rentabilité structurelle permettra d'imputer les gains futurs sur les pertes fiscales reportées disponibles.

### 3.4.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour 2017 s'élève à 121,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 20,5 % par rapport au résultat de 100,8 millions d'euros en 2016. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 5,6 %, comprenant

<sup>23</sup> Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

l'augmentation de 14 % du nombre moyen pondéré d'actions, principalement à la suite de l'augmentation de capital de fin 2016 qui a permis de renforcer sensiblement le bilan.

### 3.4.6 Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)<sup>24</sup> pour l'intégralité de l'exercice 2017 s'élève à +101,5 millions d'euros, soit +4,68 euro par action.<sup>25</sup> Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +31,2 millions d'euros ou +1,64 euro par action. Pour 2017, les résultats par pays se présentent comme suit : Belgique (+30,0 millions d'euros), Pays-Bas (+61,3 millions d'euros), France (+4,3 millions d'euros), Roumanie (+6,8 millions d'euros) et Luxembourg (-1,0 million d'euros).

Cette revalorisation à 101,5 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 4,5 % ; elle est soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique qui a poussé les experts immobiliers à resserrer les rendements de 36 points de base en moyenne à ce jour.

### 3.4.7 Variations de la juste valeur des instruments financiers

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers<sup>26</sup> atteignent +16,5 millions d'euros, soit +0,76 euro par action au cours de 2017 (par rapport à +1,8 million d'euros, soit +0,09 euro par action en 2016). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2017, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2017.

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

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.

<sup>24</sup> Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures.

<sup>25</sup> Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) par action : il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>26</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

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 -4,2 millions 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)

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) en 2017 de 235,2 millions d'euros (par rapport à 130,2 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) de 235,2 millions d'euros et le résultat EPRA de 121,4 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 décembre 2017

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

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>28</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 567,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 2 110,0 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 solaires<sup>29</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 2 669,8 millions d'euros contre 2 203,8 millions d'euros fin 2016.

La valeur de 2 567,4 millions d'euros inclut 2 340,5 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 126,6 millions d'euros, avec notamment des projets aux Pays-Bas (à Echt, Barendrecht, Bleiswijk, Veghel, Moerdijk et Amsterdam) et en Roumanie (à Bucarest, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivani (Ploiesti), Roman, Oradea, Timisoara, Ramnicu Valcea,

<sup>27</sup> Dans le cadre IFRS 11 « Partenariats », les joint-ventures (principalement WDP Development RO, dont WDP détient 51 % et WDP 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 Development RO et WDP Luxembourg qui restent indiquées (51 %/55 %).

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

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

Constanta et Paulesti). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 100,3 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2017 à une juste valeur de 102,4 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,1 %<sup>30</sup>. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,9 %.

| Statistiques relatives au portefeuille par pays                  | Belgique  | Pays-Bas  | France  | Luxembourg | Roumanie  | Total     |
|--|-----------|-----------|---------|------------|-----------|-----------|
| Nombre de sites louables   | 83        | 77        | 9       | 1          | 14        | 184       |
| Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )                    | 1.715.439 | 1.680.303 | 213.467 | 14.772     | 133.003   | 3.756.983 |
| Terrains (en m <sup>2</sup> )                                    | 3.386.709 | 3.219.701 | 471.358 | 28.507     | 1.582.044 | 8.688.319 |
| Juste valeur (en millions d'euros)                               | 1.017,0   | 1.282,3   | 121,0   | 12,3       | 134,8     | 2.567,4   |
| % de la juste valeur totale                                      | 40%       | 50%       | 5%      | 0%         | 5%        | 100%      |
| % de variation de la juste valeur pour S1 2017                   | 3,0%      | 4,7%      | 3,6%    | -4,0%      | 6,3%      | 4,0%      |
| Inoccupation (EPRA) <sup>1,2</sup>                               | 4,6%      | 1,3%      | 5,8%    | 0,0%       | 0,0%      | 2,9%      |
| Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup> | 4,6       | 6,6       | 3,2     | 1,9        | 7,9       | 5,6       |
| Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>               | 7,1%      | 7,0%      | 7,2%    | 7,9%       | 8,1%      | 7,1%      |
| Effet d'inoccupation   | -0,3%     | -0,1%     | -0,4%   | 0,0%       | 0,0%      | -0,2%     |
| Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)             | -0,3%     | -0,3%     | -0,1%   | -0,1%      | 0,0%      | -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 <sup>1</sup>                  | 6,4%      | 6,3%      | 6,4%    | 7,3%       | 8,0%      | 6,4%      |

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

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

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

### 3.5.2 NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 58,3 euros au 31 décembre 2017, ce qui correspond à une hausse de 7,1 euros par rapport à une EPRA NAV par action de 51,2 euros au 31 décembre 2016, sous l'effet combiné du bénéfice généré et de la revalorisation du portefeuille, en ce compris la distribution du dividende pour l'exercice 2016. L'IFRS NAV par action<sup>31</sup> s'élève à 56,3 euros au 31 décembre 2017 contre 48,4 euros à la date du 31 décembre 2016.

## 3.6 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 045,9 millions d'euros fin décembre 2016 à 1 349,8 millions d'euros au 31 décembre 2017. Les dettes

<sup>30</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des propriétés disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt sur le transfert).

<sup>31</sup> L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

financières à court terme de 241 million d'euros comprennent principalement le traditionnel programme de billets de trésorerie (186 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 2 182,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 2 675,2 millions d'euros fin décembre 2017. Le taux d'endettement est passé à 51,5 %/53,1 % (IFRS/proportionnel) au 31 décembre 2017, contre 49,2 %/50,5 % (IFRS/proportionnel) au 31 décembre 2016.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2017 est de 4,1 ans<sup>32</sup>. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,5 ans<sup>33</sup>. Au 31 décembre 2017, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 130 millions d'euros<sup>34</sup>. En outre, des négociations par rapport au nouvelles lignes de crédit sont en cours. Toutes les dettes arrivant à échéance en 2018 ont été prolongées.

Le coût moyen des dettes s'est établi, en 2017, à 2,6 %. Le ratio de couverture des intérêts<sup>35</sup> est égal à 5,2x pour la même période, contre 4,1x pour la totalité de l'exercice 2016. Le taux de couverture, ou hedge ratio<sup>36</sup>, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 91 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,6 ans.

<sup>32</sup> Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

<sup>33</sup> Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,8 ans.

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

<sup>35</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

<sup>36</sup> Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

## 4. Perspectives

---

### 4.1 Perspectives 2018

Pour 2018, WDP prévoit un résultat EPRA par action de 6,00 euros, en hausse de 7 % par rapport à 2017. Sur la base de ces perspectives, WDP a l'intention de proposer un dividende brut de 4,80 euros sur 2018, payable en 2019, à savoir aussi une augmentation de 7 % et sur la base d'un taux de versement faible.<sup>37</sup>

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 370 000 m<sup>2</sup> pour un investissement attendu de 213 millions d'euros, qui contribuera également en partie au résultat en 2018. En outre, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018, WDP consolide intégralement l'entité roumaine, dont la participation a été portée de 51 % à 80 %, ce qui correspond implicitement et économiquement à une acquisition à hauteur d'environ 80 millions d'euros<sup>38</sup>.

Sur les 10 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2018, plus de 45 % ont pu être prolongés entretemps. 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 terme<sup>39</sup>.

### 4.2 Actualisation 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 750 millions d'euros, soit 75 % du volume d'investissement visé d'un milliard d'euros après deux ans. Dans ce cadre, WDP a pu augmenter et accélérer ses réalisations, à des rendements meilleurs que prévu initialement (notamment par un recentrage sur le développement de projets), et grâce à l'optimisation du coût de l'endettement. L'accélération de la croissance s'explique, en

---

<sup>37</sup> Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

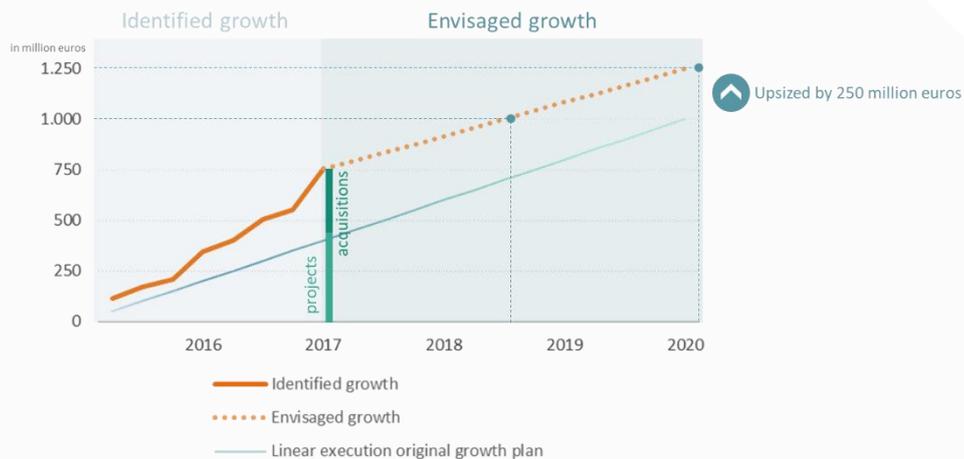
<sup>38</sup> Calculé sur la base de la portefeuille totale (panneaux solaires inclus) de WDP Development RO de 281 millions d'euros x (80 % - 51 %) à la date du 31 décembre 2017.

<sup>39</sup> 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.

partie, par les acquisitions, dont l'augmentation de la participation dans la filiale roumaine.

Pour les trois dernières années du plan de croissance 2016-20, WDP a identifié, sur ses marchés stratégiques existants, des opportunités de croissance complémentaire de 500 millions d'euros, soutenue, d'une part, par certaines tendances structurelles persistantes<sup>40</sup>, qui se traduisent par une augmentation de la demande de biens logistiques modernes et, d'autre part, par sa plateforme et son positionnement en tant que promoteur et investisseur final à long terme. Fort de sa philosophie « ensemble, aux côtés de nos clients » et de son recentrage sur le développement de projets, WDP a d'ores et déjà jeté les bases de sa croissance future sur les deux marchés qui enregistrent la meilleure croissance, par l'acquisition de terrains à des emplacements stratégiques aux Pays-Bas et en Roumanie et le renforcement de la structure financière de l'entité roumaine.

## PORTFOLIO GROWTH



Sur la base du volume cumulé d'investissements attendu de 1,25 milliard d'euros (précédemment 1 milliard d'euros, dont 750 millions d'euros déjà identifiés aujourd'hui), WDP ajuste son ambition de résultat EPRA par action à 7,00 euros (contre minimum 6,00 euros précédemment) et de dividende brut à 5,75 euros (précédemment 5,25 euros) à l'horizon 2020<sup>41</sup>.

<sup>40</sup> Dont le commerce en ligne, la mutation des canaux de consommation et de distribution, les évolutions technologiques, la durabilité et le besoin en infrastructures de qualité.

<sup>41</sup> Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

## EPS GROWTH



WDP estime pouvoir réaliser en partie cette croissance en associant les fondamentaux robustes actuels de la société – notamment le taux d’occupation élevé, la longue durée des baux, les niveaux moyens de location durables, une équipe de collaborateurs expérimentée et motivée, un coût des dettes contrôlé et une structure du capital qui reste équilibrée grâce à la stratégie appliquée en matière d’investissements immobiliers – à une émission synchrone de capitaux propres et étrangers.

## 5. Aperçus des résultats financiers – Chiffres clés au 31 décembre 2017 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1 Résultats consolidés

| Résultats consolidés (en euros x 1 000)   | FY 2017        | FY 2016        | Δ y/y (abs.)   | Δ y/y (%)    |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Revenus locatifs moins les coûts liés à la location                                       | 143.574        | 131.654        | 11.920         | 9,1%         |
| Indemnités de rupture anticipée de bail   | 801            | 55             | 745            | n.r.         |
| Produits de l'énergie solaire   | 10.331         | 8.379          | 1.952          | 23,3%        |
| Autres produits/charges opérationnels   | -213           | -427           | 214            | n.r.         |
| <b>Résultat immobilier</b>  | <b>154.493</b> | <b>139.661</b> | <b>14.831</b>  | <b>10,6%</b> |
| Charges immobilières  | -4.959         | -4.044         | -915           | 22,6%        |
| Frais généraux de la société  | -6.695         | -5.376         | -1.319         | 24,5%        |
| <b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>                       | <b>142.839</b> | <b>130.242</b> | <b>12.597</b>  | <b>9,7%</b>  |
| Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) | -25.734        | -30.284        | 4.550          | -15,0%       |
| Impôts sur le Résultat EPRA   | -367           | -91            | -275           | n.r.         |
| Impôts latents sur le Résultat EPRA   | -565           | -751           | 186            | n.r.         |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                           | 5.247          | 1.645          | 3.602          | n.r.         |
| <b>Résultat EPRA</b>  | <b>121.421</b> | <b>100.760</b> | <b>20.660</b>  | <b>20,5%</b> |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)                            | 94.763         | 34.046         | 60.717         | n.r.         |
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)                                      | 929            | -41            | 970            | n.r.         |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)                                  | -79            | -1.057         | 978            | n.r.         |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                           | 5.876          | -1.755         | 7.630          | n.r.         |
| <b>Résultat sur le portefeuille</b>   | <b>101.489</b> | <b>31.193</b>  | <b>70.296</b>  | <b>n.r.</b>  |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers                            | 16.470         | 1.787          | 14.684         | n.r.         |
| <b>Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>                     | <b>16.470</b>  | <b>1.787</b>   | <b>14.684</b>  | <b>n.r.</b>  |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires                                | -3.904         | -3.066         | -838           | n.r.         |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                           | -319           | -441           | 122            | n.r.         |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires                                | -4.224         | -3.507         | -716           | n.r.         |
| <b>Résultat net (IFRS)</b>  | <b>235.156</b> | <b>130.232</b> | <b>104.923</b> | <b>n.r.</b>  |

| Ratios clés (en euros par action)   | FY 2017           | FY 2016           | Δ y/y (abs.)     | Δ y/y (%)   |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------|
| Résultat EPRA <sup>1</sup>  | 5,60              | 5,30              | 0,29             | 5,6%        |
| Résultat sur le portefeuille <sup>1</sup>                                   | 4,68              | 1,64              | 3,04             | n.r.        |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers <sup>1</sup> | 0,76              | 0,09              | 0,67             | n.r.        |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires <sup>1</sup>     | -0,19             | -0,18             | -0,01            | n.r.        |
| Résultat net (IFRS) <sup>1</sup>  | 10,84             | 6,86              | 3,99             | n.r.        |
| Résultat EPRA <sup>2</sup>  | 5,52              | 4,72              | 0,79             | 16,8%       |
| Distribution proposée   | <b>99.041.747</b> | <b>90.848.943</b> | <b>8.192.803</b> | <b>9,0%</b> |
| Pourcentage de versement (par rapport à la Résultat EPRA) <sup>3</sup>      | 81,6%             | 90,2%             | -8,6%            | n.r.        |
| Dividende brut  | 4,50              | 4,26              | 0,24             | 5,6%        |
| Dividende net   | 3,15              | 2,98              | 0,18             | 5,9%        |

|  |            |            |           |       |
|--|------------|------------|-----------|-------|
| Nombre moyen pondéré d'actions                         | 21.687.261 | 18.997.071 | 2.690.190 | 14,2% |
| Nombre d'actions en circulation au terme de la période | 22.009.277 | 21.326.043 | 683.234   | 3,2%  |

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

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

<sup>3</sup> Le pourcentage de versement est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP Comm. VA.

## 5.2 Résultats consolidés (par trimestre)

| Résultats consolidés (en euros x 1 000)   | Q1 2017       | Q2 2017       | Q3 2017       | Q4 2017       |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Revenus locatifs moins les coûts liés à la location                                       | 34.688        | 35.322        | 36.456        | 37.108        |
| Indemnités de rupture anticipée de bail   | 402           | 0             | 190           | 210           |
| Produits de l'énergie solaire   | 1.579         | 4.022         | 3.512         | 1.218         |
| Autres produits/charges opérationnels   | -1.664        | 187           | 1.281         | -18           |
| <b>Résultat immobilier</b>  | <b>35.004</b> | <b>39.532</b> | <b>41.438</b> | <b>38.518</b> |
| Charges immobilières  | -1.329        | -1.062        | -1.233        | -1.334        |
| Frais généraux de la société  | -1.599        | -1.483        | -1.743        | -1.870        |
| <b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>                       | <b>32.077</b> | <b>36.987</b> | <b>38.462</b> | <b>35.314</b> |
| Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) | -6.781        | -6.389        | -6.364        | -6.200        |
| Impôts sur le Résultat EPRA   | -7            | -138          | -105          | -117          |
| Impôts latents sur le Résultat EPRA   | -225          | -225          | 110           | -225          |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                           | 504           | 1.441         | 701           | 2.601         |
| <b>Résultat EPRA</b>  | <b>25.567</b> | <b>31.677</b> | <b>32.804</b> | <b>31.373</b> |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)                            | 18.872        | 45.720        | 14.559        | 15.612        |
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)                                      | -475          | 361           | 580           | 462           |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)                                  | 23            | -44           | -58           | 0             |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                           | 49            | 1.759         | 830           | 3.237         |
| <b>Résultat sur le portefeuille</b>   | <b>18.469</b> | <b>47.796</b> | <b>15.912</b> | <b>19.311</b> |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers                            | 7.538         | 8.100         | 121           | 711           |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers                            | 7.538         | 8.100         | 121           | 711           |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires                                | -871          | -1.131        | -968          | -933          |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                           | -80           | -80           | -80           | -80           |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires                                | -951          | -1.211        | -1.048        | -1.013        |
| <b>Résultat net (IFRS)</b>  | <b>50.623</b> | <b>86.362</b> | <b>47.789</b> | <b>50.382</b> |

| Ratios clés (en euros par action)   | Q1 2017 | Q2 2017 | Q3 2017 | Q4 2017 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Résultat EPRA <sup>1</sup>  | 1,20    | 1,47    | 1,50    | 1,43    |
| Résultat sur le portefeuille <sup>1</sup>                                   | 0,87    | 2,22    | 0,73    | 0,88    |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers <sup>1</sup> | 0,35    | 0,38    | 0,01    | 0,03    |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires <sup>1</sup>     | -0,04   | -0,06   | -0,05   | -0,05   |
| Résultat net (IFRS) <sup>1</sup>  | 2,37    | 4,01    | 2,19    | 2,29    |
| Résultat EPRA <sup>2</sup>  | 1,20    | 1,45    | 1,49    | 1,43    |

|  |            |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nombre moyen pondéré d'actions                         | 21.326.043 | 21.552.363 | 21.852.044 | 22.009.277 |
| Nombre d'actions en circulation au terme de la période | 21.326.043 | 21.816.404 | 22.009.277 | 22.009.277 |

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

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

## 5.3 Bilan consolidé

| Bilan (en euros x 1 000)   | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Δ y/y (abs.)   | Δ y/y (%)    |
|--|------------------|------------------|----------------|--------------|
| Immobilisations incorporelles  | 146              | 160              | -14            | n.r.         |
| Immeubles de placement   | 2.404.027        | 2.036.723        | 367.304        | 18,0%        |
| Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)                        | 95.876           | 86.218           | 9.658          | 11,2%        |
| Actifs financiers non courant  | 97.469           | 24.805           | 72.663         | 292,9%       |
| Créances commerciales et autres actifs non courants                                  | 3.411            | 3.796            | -386           | -10,2%       |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence | 31.626           | 14.357           | 17.269         | 120,3%       |
| <b>Actifs non courants</b>   | <b>2.632.554</b> | <b>2.166.060</b> | <b>466.494</b> | <b>21,5%</b> |
| Actif détenu en vue de la vente  | 7.525            | 1.367            | 6.158          | n.r.         |
| Créances commerciales  | 9.042            | 10.662           | -1.619         | n.r.         |
| Créances fiscales et autres actifs courants  | 22.830           | 2.902            | 19.928         | n.r.         |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 1.231            | 340              | 891            | n.r.         |
| Comptes de régularisation actif  | 2.116            | 1.277            | 839            | n.r.         |
| <b>Actifs courants</b>   | <b>42.745</b>    | <b>16.549</b>    | <b>26.196</b>  | <b>n.r.</b>  |
| <b>TOTAL ACTIF</b>   | <b>2.675.299</b> | <b>2.182.608</b> | <b>492.690</b> | <b>n.r.</b>  |
| Capital  | 168.873          | 163.752          | 5.121          | 3,1%         |
| Primes d'émission  | 545.154          | 492.330          | 52.825         | 10,7%        |
| Réserves   | 289.256          | 246.038          | 43.218         | 17,6%        |
| Résultat net de l'exercice   | 235.156          | 130.232          | 104.923        | 80,6%        |
| <b>Capitaux propres</b>  | <b>1.238.439</b> | <b>1.032.352</b> | <b>206.086</b> | <b>20,0%</b> |
| Passifs non courants   | 1.158.293        | 931.075          | 227.218        | 24,4%        |
| Dettes financières non courants  | 1.108.966        | 866.463          | 242.503        | 28,0%        |
| Autres passifs financiers non courants   | 49.328           | 64.613           | -15.285        | -23,7%       |
| Passifs courants   | 278.566          | 219.180          | 59.386         | 27,1%        |
| Dettes financières courantes   | 240.849          | 179.473          | 61.376         | 34,2%        |
| Autres passifs courants  | 37.717           | 39.708           | -1.990         | -5,0%        |
| Passif   | 1.436.860        | 1.150.256        | 286.604        | 24,9%        |
| <b>TOTAL PASSIF</b>  | <b>2.675.299</b> | <b>2.182.608</b> | <b>492.690</b> | <b>22,6%</b> |

| Ratios clés   | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|---|------------|------------|--------------|-----------|
| (en euros per action)   |            |            |              |           |
| IFRS NAV  | 56,3       | 48,4       | 7,9          | 16,2%     |
| EPRA NAV  | 58,3       | 51,2       | 7,0          | 13,8%     |
| Cours de l'action   | 93,4       | 84,8       | 8,6          | 10,2%     |
| Agio/Disagio du cours par rapport à la EPRA NAV                       | 60,3%      | 65,5%      | -5,2%        | n.r.      |
| (en euros x millions)   |            |            |              |           |
| Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) <sup>1</sup> | 2.669,8    | 2.203,8    | 466,0        | 21,1%     |
| Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement               | 1.374,3    | 1.071,7    | 302,5        | 28,2%     |
| Total du bilan  | 2.675      | 2.183      | 492,7        | 22,6%     |
| Taux d'endettement (IFRS)   | 51,5%      | 49,2%      | 2,3%         | n.r.      |
| Taux d'endettement (proportional) <sup>2</sup>                        | 53,1%      | 50,5%      | 2,6%         | n.r.      |

<sup>1</sup> La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO (51%) inclus.

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

## 6. États financiers – Bilan et compte de résultat au 31 décembre 2017<sup>42</sup>

### 6.1 Compte de résultat

| Compte de résultat (en euros x 1 000)  | FY 2017    | FY 2016    | FY 2015    |
|--|------------|------------|------------|
| Revenus locatifs   | 145.661    | 133.761    | 122.285    |
| Charges relatives à la location  | -1.286     | -2.051     | -1.349     |
| Résultat locatif net   | 144.375    | 131.710    | 120.935    |
| Récupération des charges immobiliers   | 0          | 0          | 770        |
| Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués             | 9.239      | 7.620      | 7.322      |
| Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail | 0          | -157       | -1.318     |
| Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués                                  | -11.635    | -9.878     | -9.390     |
| Autres recettes et dépenses relatives à la location  | 12.513     | 10.367     | 10.767     |
| Résultat immobilier  | 154.493    | 139.661    | 129.086    |
| Frais techniques   | -3.345     | -2.757     | -2.789     |
| Frais commerciaux  | -683       | -466       | -621       |
| Frais de gestion immobilière   | -930       | -821       | -511       |
| Charges immobilières   | -4.959     | -4.044     | -3.921     |
| Résultat d'exploitation  | 149.534    | 135.617    | 125.165    |
| Frais généraux de la société   | -6.695     | -5.376     | -6.213     |
| Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires  | -3.904     | -3.066     | -3.010     |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)   | 138.935    | 127.176    | 115.942    |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement  | 929        | -41        | -76        |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement   | 94.763     | 34.046     | 47.690     |
| Résultat d'exploitation  | 234.627    | 161.180    | 163.556    |
| Revenus financiers   | 3.268      | 796        | 953        |
| Charges d'intérêt nettes   | -28.504    | -30.532    | -27.598    |
| Autres charges financières   | -498       | -548       | -502       |
| Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers  | 16.470     | 1.787      | 7.839      |
| Résultat financier   | -9.264     | -28.497    | -19.308    |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associés   | 10.803     | -551       | -382       |
| Résultat avant impôts  | 236.166    | 132.132    | 143.866    |
| Impôt  | -1.010     | -1.899     | -1.169     |
| Résultat net   | 235.156    | 130.232    | 142.698    |
| Attribuable aux:   |            |            |            |
| Actionnaires du groupe   | 235.156    | 130.232    | 142.698    |
| Nombre moyen pondéré d'actions   | 21.687.261 | 18.997.071 | 18.181.244 |
| Résultat net par action (en euros)   | 10,84      | 6,86       | 7,85       |
| Résultat net dilué par action (en euros)   | 10,84      | 6,86       | 7,85       |

<sup>42</sup> Le commissaire, Deloitte Bedrijfsrevisoren, représenté par madame Kathleen De Brabander, a confirmé que l'information comptable reprise dans le présent communiqué ne soulève aucune réserve de sa part et est conforme aux états financiers tels qu'ils ont été clôturés par le Conseil d'Administration.

## 6.2 État consolidé du résultat global

| État du résultat global (en euros x 1 000)                                      | FY 2017        | FY 2016        |
|---|----------------|----------------|
| I. Résultat net   | 235.156        | 130.232        |
| II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat) | 3.734          | -122           |
| Revalorisation des panneaux solaires Belgique et Pays-Bas                       | 3.305          | 3.177          |
| Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures                         | 429            | -3.299         |
| <b>Résultat global</b>  | <b>238.890</b> | <b>130.110</b> |
| <b>Attribuable à:</b>   |                |                |
| Actionnaires du groupe  | 238.890        | 130.110        |

## 6.3 Bilan consolidé

| Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)  | 31.12.2017       | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Actifs non courants</b>  | <b>2.632.554</b> | <b>2.166.060</b> | <b>1.893.137</b> |
| Immobilisations incorporelles   | 146              | 160              | 96               |
| Immeubles de placement  | 2.404.027        | 2.036.723        | 1.796.888        |
| Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)                                     | 95.876           | 86.218           | 74.708           |
| Actifs financiers non courants  | 97.469           | 24.805           | 14.084           |
| Créances commerciales et autres actifs non courants   | 3.411            | 3.796            | 4.088            |
| Participations dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures mises en équivalence | 31.626           | 14.357           | 3.273            |
| <b>Actifs courants</b>  | <b>42.745</b>    | <b>16.549</b>    | <b>14.143</b>    |
| Actifs détenus en vue de la vente   | 7.525            | 1.367            | 823              |
| Créances commerciales   | 9.042            | 10.662           | 5.792            |
| Créances fiscales et autres actifs courants   | 22.830           | 2.902            | 5.395            |
| Trésorerie et régularisation actif  | 1.231            | 340              | 551              |
| Comptes de régularisation   | 2.116            | 1.277            | 1.582            |
| <b>Total de l'actif</b>   | <b>2.675.299</b> | <b>2.182.608</b> | <b>1.907.281</b> |

| Bilan - Passif (en euros x 1 000)  | 31.12.2017       | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Capitaux propres</b>  | <b>1.238.439</b> | <b>1.032.352</b> | <b>768.273</b>   |
| <b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b> | <b>1.238.439</b> | <b>1.032.352</b> | <b>768.273</b>   |
| Capital  | 168.873          | 163.752          | 143.568          |
| Primes d'émission  | 545.154          | 492.330          | 304.426          |
| Réserves   | 289.256          | 246.038          | 177.581          |
| Résultat net de l'exercice   | 235.156          | 130.232          | 142.698          |
| <b>Passif</b>  | <b>1.436.860</b> | <b>1.150.256</b> | <b>1.139.008</b> |
| <b>I. Passifs non courants</b>   | <b>1.158.293</b> | <b>931.075</b>   | <b>980.884</b>   |
| Provisions   | 655              | 1.045            | 1.046            |
| Dettes financières non courantes   | 1.108.966        | 866.463          | 916.010          |
| Autres passifs financiers non courants                                   | 48.673           | 63.568           | 61.321           |
| <b>II. Passifs courants</b>  | <b>278.566</b>   | <b>219.180</b>   | <b>158.124</b>   |
| Dettes financières courantes   | 240.849          | 179.473          | 126.313          |
| Autres dettes financières courantes                                      | 0                | 0                | 0                |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes                           | 22.774           | 24.056           | 17.456           |
| Autres passifs courants  | 1.549            | 1.736            | 579              |
| Comptes de régularisation  | 13.394           | 13.916           | 13.777           |
| <b>Total passif</b>  | <b>2.675.299</b> | <b>2.182.608</b> | <b>1.907.281</b> |

## 7. EPRA Performance measures<sup>43</sup>

| Résultat EPRA (en euros x 1 000)   | FY 2017        | FY 2016        |
|--|----------------|----------------|
| Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS  | 235.156        | 130.232        |
| 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  | -90.859        | -30.979        |
| - Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires   | -94.763        | -34.046        |
|  | 3.904          | 3.066          |
| II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts | -929           | 41             |
| VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants  | -16.470        | -1.787         |
| VIII. impôt différé concernant les ajustements   | 79             | 1.057          |
| X. participations minoritaires relatives à ce qui précède  | 0              | 0              |
| IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures  | -5.556         | 2.196          |
| <b>Résultat EPRA</b>   | <b>121.421</b> | <b>100.760</b> |
| Nombre moyen pondéré d'actions   | 21.687.261     | 18.997.071     |
| <b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>  | <b>5,60</b>    | <b>5,30</b>    |

| EPRA NAV (en euros x 1 000)   | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|---|------------------|------------------|
| IFRS NAV  | 1.238.439        | 1.032.352        |
| IFRS NAV/action (en euros)  | 56,3             | 48,4             |
| NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation | 1.238.439        | 1.032.352        |
| Prenant (ne comprenant pas) :   |                  |                  |
| (iv) Juste valeur des instruments financiers  | 42.909           | 59.379           |
| (à partir de) Impôts différés   | 2.631            | 867              |
| <b>EPRA NAV</b>   | <b>1.283.979</b> | <b>1.092.599</b> |
| Nombre d'actions  | 22.009.277       | 21.326.043       |
| <b>EPRA NAV par actions (en euros)</b>  | <b>58,3</b>      | <b>51,2</b>      |
| EPRA NAV  | 1.283.979        | 1.092.599        |
| comprenant:   |                  |                  |
| i. Juste valeur des instruments financiers  | -42.909          | -59.379          |
| ii. Juste valeur des dettes financières   | -9.039           | -10.686          |
| iii. Impôts différés  | -2.631           | -867             |
| <b>EPRA NNAV</b>  | <b>1.229.400</b> | <b>1.021.667</b> |
| Nombre d'actions  | 22.009.277       | 21.326.043       |
| <b>EPRA NNAV par actions (en euros)</b>   | <b>55,9</b>      | <b>47,9</b>      |

<sup>43</sup> EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

| Ratio de coûts EPRA (en euros x 1 000)   |     | FY 2017 | FY 2016 |
|--|-----|---------|---------|
| Y compris :  |     |         |         |
| I. Charges d'exploitation (IFRS)   |     | 14.124  | 11.678  |
| III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé   |     | -976    | -821    |
| IV. Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire |     | 229     | 904     |
| V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)   |     | 688     | 1.098   |
| Hors (si compris ci-dessus) :  |     |         |         |
| VI. Amortissements   |     | -719    | -688    |
| Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)   | A   | 13.347  | 12.171  |
| IX. Frais directs de vacance   |     | -806    | -821    |
| Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)   | B   | 12.541  | 11.350  |
| X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)  |     | 142.918 | 132.558 |
| X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)                  |     | 5.140   | 2.215   |
| Revenus locatifs bruts   | C   | 148.058 | 134.773 |
| Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)   | A/C | 9,0%    | 9,0%    |
| Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)  | B/C | 8,5%    | 8,4%    |

| EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY (en euros x 1 000)  |     | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-----|------------|------------|
| Immeubles de placement - pleine propriété  |     | 2.404.027  | 2.036.723  |
| Immeubles de placement - participation joint ventures  |     | 155.863    | 71.408     |
| Actifs détenus en vue de la vente  |     | 7.525      | 1.367      |
| Moins développements et réserves foncières   |     | -232.209   | -126.415   |
| Portefeuille immobilier achevé   |     | 2.335.206  | 1.983.083  |
| Provision pour frais d'acquisition estimés   |     | 98.054     | 83.767     |
| Valeur d'investissement du portefeuille achevé   | B   | 2.433.260  | 2.066.850  |
| Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés  |     | 161.366    | 144.748    |
| Coûts immobiliers  |     | -5.621     | -4.545     |
| Loyers nets annualisés   | A   | 155.745    | 140.203    |
| Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers |     | 0          | 0          |
| Loyer net annualisé ajusté   | C   | 155.745    | 140.203    |
| EPRA NIY   | A/B | 6,4%       | 6,8%       |
| EPRA TOPPED-UP NIY   | C/B | 6,4%       | 6,8%       |

## 8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP<sup>44</sup>

| Résultat sur le portefeuille (participation joint ventures inclus) (en euros x 1 000) | FY 2017        | FY 2016       |
|---|----------------|---------------|
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement                              | 94.763         | 34.046        |
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement  | 929            | -41           |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille                                    | -79            | -1.057        |
| Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures                | 5.876          | -1.755        |
| <b>Résultat sur le portefeuille (participation joint ventures inclus)</b>             | <b>101.489</b> | <b>31.193</b> |

| Variations des revenus bruts au sein d'un portefeuille inchangé (en euros x 1 000) | FY 2017        | FY 2016        |
|--|----------------|----------------|
| Immeubles détenus pendant deux années  | 120.695        | 119.347        |
| Projets  | 19.340         | 13.124         |
| Achats   | 9.297          | 2.344          |
| Ventes   | 1.628          | 1.161          |
| <b>Total</b>   | <b>150.960</b> | <b>135.976</b> |
| À l'exclusion de :   |                |                |
| Revenus locatifs de joint ventures   | -5.299         | -2.215         |
| Revenus locatifs (IFRS)  | 145.661        | 133.761        |

| Marge d'exploitation (en euros x 1 000)  | FY 2017      | FY 2016      |
|--|--------------|--------------|
| Résultat immobilier (IFRS)   | 154.493      | 139.661      |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires) | 142.839      | 130.242      |
| <b>Marge d'exploitation</b>  | <b>92,5%</b> | <b>93,3%</b> |

| Coût moyen d'endettement (en euros x 1 000)   | FY 2017     | FY 2016     |
|---|-------------|-------------|
| Résultat financier  | -9.264      | -28.497     |
| À l'exclusion de :  |             |             |
| Revenus financiers  | -3.268      | -796        |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers                          | -16.470     | -1.787      |
| Intérêts intercalaires activés  | -1.859      | -682        |
| À l'inclusion de :  |             |             |
| Charges d'intérêts de joint ventures  | -857        | -770        |
| Charges financières (proportionnel) (A)   | -31.718     | -32.532     |
| Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)              | 1.168.489   | 1.109.654   |
| Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures   | 64.487      | 54.949      |
| Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B) | 1.232.976   | 1.164.602   |
| <b>Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)</b>                                       | <b>2,6%</b> | <b>2,8%</b> |

<sup>44</sup> À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre « 7. EPRA Performance measures ».

| Résultat financier (à l'exclusion des variations de la juste valeur des instruments financiers) (en euros x 1 000) | FY 2017        | FY 2016        |
|--|----------------|----------------|
| Résultat financier   | -9.264         | -28.497        |
| À l'exclusion de :   |                |                |
| Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers  | -16.470        | -1.787         |
| <b>Résultat financier (à l'exclusion des variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>             | <b>-25.734</b> | <b>-30.284</b> |

| Hedge ratio (en euros x 1 000)   | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|
| Montant notionnel d' Interest Rate Swaps   | 1.026.768  | 753.820    |
| Dettes financières à taux fixe   | 7.532      | 8.098      |
| Obligations à taux fixe  | 266.500    | 266.500    |
| Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)                | 1.300.800  | 1.028.418  |
| Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)   | 1.349.815  | 1.045.936  |
| Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes | 81.091     | 55.119     |
| Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)                 | 1.430.906  | 1.101.055  |
| <b>Hedge ratio (A/B)</b>   | <b>91%</b> | <b>93%</b> |

| Taux d'endettement (en euros x 1 000)   | 31.12.2017<br>(IFRS) | 31.12.2017<br>(proportionnel) | 31.12.2016<br>(IFRS) | 31.12.2016<br>(proportionnel) |
|---|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Engagements à long et à court terme   | 1.436.860            | 1.530.038                     | 1.150.256            | 1.208.983                     |
| À l'exclusion de :  |                      |                               |                      |                               |
| - I. Passifs non courants - A. Provisions   | 655                  | 656                           | 1.045                | 1.046                         |
| - I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés                              | 48.673               | 48.673                        | 63.568               | 63.568                        |
| - I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations   | 0                    | 894                           | 0                    | 107                           |
| - 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   | 13.394               | 13.677                        | 13.916               | 15.287                        |
| <b>Total endettement</b> A  | <b>1.374.139</b>     | <b>1.466.138</b>              | <b>1.071.727</b>     | <b>1.128.976</b>              |
| <b>Total actif</b>  | <b>2.675.299</b>     | <b>2.768.444</b>              | <b>2.182.608</b>     | <b>2.241.303</b>              |
| À l'exclusion de :  |                      |                               |                      |                               |
| - E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés | 5.764                | 5.764                         | 4.189                | 4.189                         |
| <b>Total actif</b> B  | <b>2.669.535</b>     | <b>2.762.681</b>              | <b>2.178.420</b>     | <b>2.237.115</b>              |
| <b>Taux d'endettement</b> A/B   | <b>51,5%</b>         | <b>53,1%</b>                  | <b>49,2%</b>         | <b>50,5%</b>                  |

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



## PLUS D'INFORMATIONS



WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique  
[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

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

**Mickaël Van den Hauwe**  
CFO  
  
M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickaël.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickaël.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de m<sup>2</sup> 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](http://www.wdp.eu).

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

## Disclaimer

---

Warehouses De Pauw Comm.VA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique), est une Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge, cotée sur Euronext.

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexactes. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.