



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mercredi 24 avril 2019, 7h00  
Information réglementée



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

## Déclaration intermédiaire du gérant pour la période du 01.01.2019 au 31.03.2019

- ▶ Le résultat EPRA pour le premier trimestre 2019 s'élève à 33,4 millions d'euros, une augmentation de 13% par rapport à T1 2018. Le résultat EPRA s'élève à 1,45 euro, une augmentation de 8% par rapport au premier trimestre 2018.
- ▶ WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action en 2019, ainsi qu'un dividende brut visé de 5,20 euros, à chaque fois une augmentation de 8%.
- ▶ Dans le courant du premier trimestre de 2019, un ensemble d'investissements nouveaux d'un total d'environ 125 millions d'euros a été identifié.
- ▶ Le 18 mars 2019, WDP est entré dans l'indice BEL 20.

2

Téléchargez le Rapport financier annuel 2018 de WDP



## 1. Résumé

---

- ▶ Le résultat EPRA<sup>1</sup> sur le premier trimestre 2019 s'élève à 33,4 millions d'euros, soit une augmentation de 13,3% par rapport à 2018 (29,5 millions d'euros). Le résultat EPRA par action<sup>2</sup> pour le premier trimestre 2019 s'élève à 1,45 euro contre 1,34 euro en 2018, soit une augmentation de 8,2%.
- ▶ Le résultat net (IFRS) – part du Groupe au premier trimestre 2019 s'élève à 38,6 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 22,4 millions d'euros (soit +0,7%). Le résultat net (IFRS) – part du Groupe par action au premier semestre 2019 s'élève à 1,68 euro, par rapport à 1,97 euro en 2018.
- ▶ Le taux d'occupation<sup>3</sup> s'établit à 97,3 % au 31 mars 2019, par rapport à 97,5% au 31 décembre 2018. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 5,7 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 31 mars 2019, le ratio loan-to-value<sup>4</sup> atteint 49,9% et le taux d'endettement (proportionnel) 51,8% par rapport, respectivement, à 50,0% et 51,8% au 31 décembre 2018.
- ▶ La EPRA NAV<sup>5</sup> s'élève à 73,5 euros au 31 mars 2019, contre 71,2 euros au 31 décembre 2018. L'IFRS NAV s'élève à 70,2 euros au 31 mars 2019, contre 68,5 euros au 31 décembre 2018.
- ▶ Dans le courant du premier trimestre de 2019, un volume d'environ 125 millions d'euros d'investissements a été identifié. Ces réalisations représentent, d'ores et déjà, un bon début pour le nouveau plan de croissance 2019-23 annoncé.
- ▶ Le Conseil d'Administration du gérant de WDP a l'intention de proposer de nouveau la possibilité d'un dividende optionnel. Le prix d'émission et toutes les autres modalités seront communiqués plus tard dans la journée, après la réunion du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale de WDP. Les produits attendus du dividende optionnel seront directement affectés au financement des projets en cours de réalisation.
- ▶ WDP intègre le BEL 20, alors qu'elle fête cette année le vingtième anniversaire de son introduction en Bourse de Bruxelles. L'entreprise a fait officiellement son entrée dans l'indice de référence le 18 mars 2019.

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

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

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

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

<sup>4</sup> ▼ On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la valeur réelle du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement ou de la participation dans les entreprises associées et joint ventures.

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



- ▶ En 2019, WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action (en augmentation de 8%). Ces perspectives permettent de proposer un dividende de 5,20 euros bruts par action pour 2019 (payable en 2020), ce qui représente de nouveau une augmentation de 8 % par rapport à 2018.<sup>6</sup>

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



## 2. Activités opérationnelles et financières au cours du premier trimestre 2019

---

### 2.1 Taux d'occupation et locations

Au 31 mars 2019, le portefeuille immobilier affichait un taux d'occupation de 97,3%, contre 97,5% fin 2018. Des 15 % de contrats de bail arrivés à la prochaine échéance en 2019, 80 % ont pu être reconduits (dont plus de 75 % de contrats pour des clients existants). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

### 2.2 Acquisitions et désinvestissements

#### 2.2.1 Acquisitions

Aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au courant du premier trimestre de 2019.

#### 2.2.2 Ventes

**LEUVEN, VAART 25-35** : en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.<sup>7</sup> Aujourd'hui, 69% des espaces sont vendus. La livraison par phases d'I love Hungaria est prévue dès l'automne de 2019.

Par ailleurs, au cours du premier trimestre 2019, les sites de **SINT-NIKLAAS** et une partie du site **D'ANDERLECHT** ont été cédés.

### 2.3 Projets finalisés au cours du premier trimestre 2019

Comme annoncé, WDP a pu réceptionner au cours du premier semestre 2019 les projets préloqués suivants, d'une superficie totale de 71 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 6,3 %, pour un investissement de près de 52 millions d'euros.

---

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2016-20				
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Heinoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL			70.775	52
Totaal			70.775	52





## 2.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 336 millions d'euros<sup>8</sup> et d'une superficie totale de près de 560 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 7,7 %<sup>9</sup>.

### 2.4.1 Projets identifiés au cours du premier trimestre 2019

#### Belgique

- 

**HEPPIGNIES, RUE DE CAPILÔNE 6** : WDP réalise un nouveau centre de distribution pour la chaîne de supermarchés belge Cora sur ses terrains existants à Heppignies. Après réception, prévue au courant du premier trimestre 2020, Cora disposera d'une superficie totale d'environ 32 000 m<sup>2</sup> qui sera louée pour une période de six ans. Le budget d'investissement pour cette réalisation s'élève à environ 16 millions d'euros.
- 

**WDPORF OF GHENT** : le site actuel de DISTRILOG Group au port de Gand sera étendu d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup> fin 2019. La durée du contrat de bail de cette extension est conforme au contrat de l'ensemble du site. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 4 millions d'euros.

<sup>8</sup> Dont 139 millions ont été investis aujourd'hui.

<sup>9</sup> Le rendement locatif brut est de 6,4 % pour le Benelux et de 8,7 % pour la Roumanie.

## Pays-Bas

- NEW** **NIEUWEGEIN, HET KLOOSTER (1)** : le bâtiment existant d'environ 37 500 m<sup>2</sup> sera étendu d'une superficie de 12 500 m<sup>2</sup> et loué par une contrepartie logistique ; la livraison est prévue au troisième trimestre 2021. Le budget d'investissement pour cette extension s'élève à environ 15 millions d'euros pour WDP. Ce bien sera loué sur la base d'un contrat de bail de cinq ans.
- NEW** **NIEUWEGEIN, HET KLOOSTER (2)** : WDP a démarré la réalisation d'un centre de distribution state-of-the-art de plus de 15 000 m<sup>2</sup> pour Caldic Ingredients, producteur et distributeur international de matières premières destinées à l'industrie alimentaire. La réception de ce nouveaux bien est prévue au premier trimestre 2020. Le budget d'investissement s'élève à environ 12 millions d'euros. Caldic louera le site sur la base d'un contrat de bail de dix ans.
- NEW** **EINDHOVEN, PARK FORUM** : pour permettre la croissance continue de Brocacef, le site actuel qu'elle occupe sera doublé grâce à la réalisation d'un nouveau magasin d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup>. La réception est prévue au cours du premier trimestre de 2020. Brocacef signe un contrat de bail de dix ans pour cette extension. Le budget d'investissement pour cette réalisation s'élève à environ 10 millions d'euros.

## Roumanie

- SLATINA** : WDP procède à l'extension du site de production actuel de Pirelli, spécialiste en production de pneus, par la réalisation d'un nouvel entrepôt state-of-the-art de près de 62 000 m<sup>2</sup>. Après la réalisation, prévue dans le courant du deuxième trimestre 2020, Pirelli louera le nouveau bâtiment logistique pour une durée de quinze ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 40 millions d'euros.
- NEW** **PAULESTI (3)** : la réalisation, pour Iron Mountain, d'un nouveau centre de distribution d'environ 10 500 m<sup>2</sup> a démarré ; la réception en phases est prévue au quatrième trimestre 2021. Iron Mountain prendra ce bien en location pour une période de douze ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 4,5 millions d'euros.
- NEW** **BUCAREST - STEFANESTII DE JOS (8)** : après réception dans le courant du quatrième trimestre 2019, le fournisseur de services télécoms Toya, s'établira dans un nouveau centre de distribution d'environ 8 600 m<sup>2</sup>, 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 3,5 millions d'euros.
- NEW** **ORADEA** : à l'ouest du pays, à Oradea, WDP construit un nouvel entrepôt d'environ 34 000 m<sup>2</sup> qui sera loué au fournisseur automobile Sogefi (réception prévue fin 2019) pour une période de quinze ans. WDP table sur un budget d'investissement de 16 millions d'euros.

## 2.4.2 Aperçu de tous les projets en exécution<sup>10</sup>

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
<b>2016-20</b>				
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
<b>2019-23</b>				
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Cora	1Q20	32.000	16
BE WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
BE			47.000	28
<b>2016-20</b>				
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Trendy Foods / Sobolux / end user	1Q20	25.000	12
LU			25.000	12
<b>2019-23</b>				
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	Konings-Zuivel	2Q19	8.000	6
NL Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
NL Zwolle	Altrex	3Q19	3.885	2
<b>2019-23</b>				
NL Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL Nieuwegein, Het Klooster	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Nieuwegein, Het Klooster	logistics company	3Q21	12.500	15
NL	0		132.635	98
<b>2016-20</b>				
RO Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	Metro	1Q20	58.000	33
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	LPP	2Q19	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	Kitchen Shop	2Q19	2.500	2
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	3Q19	21.000	10
RO Deva	Carrefour	4Q19	45.000	24
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
<b>2019-23</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (8)	Toya	4Q19	8.600	4
RO Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO Paulesti (3)	Iron Mountain	4Q21	10.500	5
RO Slatina	Pirelli	2Q20	62.000	40
RO			355.600	198
Total			560.235	336



<sup>10</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour WDP Luxembourg).



## 2.5 Durabilité

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

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

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

#### ▶ Projet de panneaux solaires en Flandre

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

Après la réalisation des projets en exécution pour lesquels des accords commerciaux ont été obtenus, WDP disposera d'une capacité installée de 85 MWp. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

## 2.6 État actuel dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas

L'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 contenait l'intention de ne plus autoriser, à partir de 2020, les investissements directs dans l'immobilier néerlandais par des organismes de placement collectif à caractère fiscal (FBI), dont WDP fait partie par sa filiale WDP Nederland S.A., dans le cadre de la suppression annoncée de l'imposition des dividendes. Début octobre 2018, le gouvernement néerlandais a indiqué le maintien de l'imposition des dividendes et du statut actuel de FBI dans son intégralité.

Parallèlement, WDP était en négociations avec l'administration fiscale néerlandaise, qui avait fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland S.A., qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un nouveau test d'actionariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionariat). À la lumière de ce qui précède, les discussions entre

l'administration fiscale néerlandaise et la société pour examiner comment y donner une suite concrète, ont été suspendues. À ce moment, aucune évolution est présenté.<sup>11</sup>

## 2.7 Gestion des ressources financières

### ▶ Nouveau financement bancaire

Dans le courant du premier trimestre de 2019, WDP a également pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 11 millions d'euros.

- ▶ WDP a reçu le Green Bond Pioneer Certificate of Recognition délivré par la Climate Bonds Initiative pour l'émission d'un green bond.



<sup>11</sup> Pour information, WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FIB et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA actuel par action et il n'y aura jamais de mise en œuvre rétrospective.

## 3. Résultats financiers

---

### 3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour le premier trimestre 2019 s'élève à 33,4 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 13,3% par rapport au résultat de 29,5 millions d'euros du premier trimestre 2018. Le résultat EPRA par action s'établit à 1,45 euro, en augmentation de 8,2% par rapport à la même période de l'année précédente.

La progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2018-19, par le biais de projets prélués sur les marchés en croissance aux Pays-Bas et en Roumanie. Par ailleurs, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

## 3.2 Chiffres clés

Chiffres clés		
	31.03.2019	31.12.2018
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	3.544,5	3.449,6
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	6,7	6,7
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	6,0	6,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	5,7	5,8
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,3	97,5
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	1,4	1,7
Marge opérationnelle <sup>6</sup> (en %)	90,9	91,0
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %) <sup>7</sup>	49,9	50,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	51,8	51,8
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (en x)	4,3	4,6
Coût moyen des dettes (en %) <sup>9</sup>	2,3	2,4
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,5	4,4
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,2	5,3
Hedge ratio <sup>10</sup> (en %)	88	91
Terme moyen restant des couvertures <sup>11</sup> (en ans)	7,1	7,3
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	49,2	41,4
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	44,7	37,6
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) <sup>12</sup>	-9,7	-7,5
Résultat EPRA <sup>13</sup>	33,4	29,5
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>14</sup>	22,4	11,5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-16,0	3,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe	-1,2	-1,0
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	38,6	43,4
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA <sup>15</sup>	1,45	1,34
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>16</sup>	0,97	0,52
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,69	0,16
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,05	-0,05
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	1,68	1,97
IFRS NAV <sup>17</sup>	70,2	58,2
EPRA NAV <sup>18</sup>	73,5	60,3
EPRA NNAV <sup>19</sup>	69,9	57,8

<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 le portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre T1 2019 et T2 2019.

<sup>7</sup> On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement ou de la participation dans les entreprises associées et joint-ventures.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3 Indicateurs clés EPRA

Indicateurs clés de performance EPRA <sup>1</sup>	31.03.2019	31.12.2018
Résultat EPRA (en euros par action) <sup>2</sup>	1,45	1,34
EPRA NAV (en euros par action) <sup>3</sup>	73,5	71,2
EPRA NNAV (en euros par action) <sup>4</sup>	69,9	68,2
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,0	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,0	6,0
Taux de vacance EPRA (en %)	2,9	2,7
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) <sup>5</sup>	9,6	9,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) <sup>5</sup>	9,3	9,1

<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 T1 2019 et T1 2018.

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

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

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

### 3.4 Commentaire sur le compte de résultat du 31 mars 2019 (schéma analytique)

#### 3.4.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 49,2 millions d'euros au cours du premier semestre 2019, soit une augmentation de 19,0 % par rapport à l'année précédente (41,4 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2018-19, principalement due aux nouveaux projets pré-loués sur les marchés en croissance des Pays-Bas et de Roumanie. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +1,4%<sup>12</sup>, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 2,4 millions d'euros en revenus de panneaux solaires contre 1,9 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre.

Revenus locatifs bruts par pays (en euros x 1 000)						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	17.716	22.576	1.668	7.163	49.124	236
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	33	98	34	0	165	7
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	17.749	22.675	1.702	7.163	49.289	243

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

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

<sup>12</sup> Croissance Like-for-like des revenus locatifs : il s'agit de la croissance organique des revenus locatifs bruts d'une année sur l'autre sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des développements de projets, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes comparées.



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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 44,7 millions d'euros au cours du premier trimestre 2019, soit une augmentation de 18,8% par rapport à la même période l'an dernier (37,6 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 4,5 millions d'euros pour le premier trimestre 2019, soit une augmentation de 0,8 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2018. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est conforme à la croissance du portefeuille. La marge opérationnelle atteint 90,9 % au premier trimestre 2019, conforme à la moyenne des dernières années.

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

Le résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)<sup>13</sup> s'élève à -9,7 millions d'euros pour 2018, soit une dégradation par rapport à l'an passé (-7,5 millions d'euros) en raison d'un montant plus élevé de dettes financières en circulation ainsi que du coût récurrent des concessions de 0,6 millions d'euros, qui est traité, dès l'exercice 2019, dans le *Résultat financier* et non plus sous *Revenus locatifs moins les coûts liés à la location*, conformément à IFRS 16.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 743,3 millions d'euros au 31 mars 2019, contre 1 497,9 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,3% au premier trimestre 2019, contre 2,4% en 2018.

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

Le résultat de 0,1 million d'euros au premier trimestre 2019 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint venture luxembourgeoise.

### 3.4.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au premier trimestre 2019 s'élève à 33,4 millions d'euros. Il représente une augmentation de 13,3% par rapport au résultat de 29,5 millions d'euros en 2018. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 8,2%, à 1,45 euro, comprenant l'augmentation de 5% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

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

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe<sup>14</sup> pour le premier trimestre 2019 atteint +22,4 millions d’euros, soit +0,97 euro par action<sup>15</sup>. Pour la même période l’an passé, ce résultat s’établissait à +11,5 millions d’euros, soit +0,52 euros par action. Pour le premier trimestre 2019, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+6,3 millions d’euros), Pays-Bas (+15,4 millions d’euros), France (+0,6 millions d’euros), Roumanie (+0,6 millions d’euros) et Luxembourg (-0,5 million d’euros).

Cette revalorisation à 22,4 millions d’euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 0,7%, principalement soutenue par l’intérêt persistant des investisseurs pour l’immobilier logistique.

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe<sup>16</sup> atteignent -16,0 millions d’euros, soit -0,69 euro par action au cours du premier trimestre de 2019 (par rapport à +3,5 millions d’euros, soit +0,16 euro par action en 2018). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d’intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 31 mars 2019, à la suite de la baisse des taux d’intérêt à long terme au cours du 2019.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d’intérêt est intégralement inscrite au compte de résultat et non dans les capitaux propres. Puisqu’il s’agit d’un élément non cash et non réalisé, il est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat financier et traité séparément dans le compte de résultat.

### 3.4.8 Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d’amortissement suivant la durée de vie restante des installations PV. L’amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau revalorisée à la juste valeur.

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

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

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

Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique ainsi que les amortissements accumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -1,2 million d'euros. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

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

Le cumul du résultat (EPRA), du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) – part du Groupe au premier trimestre 2019 de 38,6 millions d'euros (par rapport à 43,4 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 38,6 millions d'euros et le résultat EPRA de 33,4 millions d'euros est due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, aux variations positives de la valeur du portefeuille et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires.

## 3.5 Commentaire du bilan au 31 mars 2019

### 3.5.1 Portefeuille immobilier<sup>17</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>18</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 3 426,1 millions d'euros au 31 mars 2019, contre 3 332,3 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>19</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 3 544,5 millions d'euros contre 3 449,6 millions d'euros fin 2018.

La valeur de 3 544,5 millions d'euros inclut 3 164,1 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio).<sup>20</sup> Les projets en exécution représentent une valeur de 153,7 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Courcelles, Heppignies, Asse-Zellik, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch, Breda et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 108,3 millions d'euros.

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

<sup>18</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

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

<sup>20</sup> Y compris un droit d'utilisation de 43 millions d'euros relatif aux terrains détenus via concession conformément à IFRS 16.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2019 à une juste valeur de 118,5 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,7 %<sup>21</sup>. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,5 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	82	90	7	2	25	206
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1.827.241	1.942.014	192.574	32.574	623.749	4.618.152
Terrains (en m <sup>2</sup> )	3.524.281	3.610.991	428.461	56.007	4.197.853	11.817.592
Juste valeur (en millions d'euros)	1.171,9	1.632,3	120,3	27,3	474,3	3.426,1
% de la juste valeur totale	34%	48%	4%	1%	14%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	0,5%	0,9%	0,5%	-2,0%	0,2%	0,7%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,8%	2,1%	2,5%	0,0%	0,8%	2,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,1	5,8	3,7	7,6	6,8	5,3
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	6,8%	6,3%	6,3%	7,4%	8,0%	6,7%
Effet de vacance	-0,3%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,7%	-0,2%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	6,1%	5,6%	5,7%	6,3%	7,6%	6,0%

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

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

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

### 3.5.2 NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élève à 73,5 euros au 31 mars 2019, ce qui correspond à une hausse de 2,3 euros par rapport à une ERPA NAV par action de 71,2 euros au 31 décembre 2018, sous l'effet combiné du bénéfice généré et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action<sup>22</sup> s'élève à 70,2 euros au 31 mars 2019 contre 68,5 euros à la date du 31 décembre 2018.

## 3.6 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 697,8 millions d'euros fin décembre 2018 à 1 743,3 millions d'euros au 31 mars 2019, en raison de l'exécution des projets pré-loués en exécution. Les dettes financières courantes de 173 millions d'euros comprennent principalement le programme de billets de trésorerie (138 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 3 483,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 3 595,1 millions d'euros fin mars 2019. Au 31 mars 2019, le taux d'endettement (proportionnel) est resté stable à 51,8%, comme au 31 décembre 2018. Le ratio loan-to-

<sup>21</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>22</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.

value, qui s'obtient en divisant les dettes financières nettes par la somme de la valeur réelle du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement des ou de la participation dans les joint ventures, atteint 49,9% au 31 mars 2019.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 mars 2019 s'établit à 4,5 ans<sup>23</sup>. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 5,2 ans<sup>24</sup>. Au 31 mars 2019, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 250 millions d'euros<sup>25</sup>.

Le coût moyen des dettes était de 2,3% au cours du premier trimestre de 2019. Le ratio de couverture des intérêts<sup>26</sup> est égal à 4,3x pour la même période, contre 4,6x pour l'intégralité de l'exercice 2018. Le taux de couverture, ou hedge ratio<sup>27</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 88% avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,1 ans.

<sup>23</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>24</sup> Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,4 ans.

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

<sup>26</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>27</sup>  $\blacktriangledown$  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<sup>28</sup>

---

WDP confirme sa perspective d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action en 2019, en hausse de 8% par rapport à 2018. Compte tenu de ces perspectives, WDP a l'intention de proposer un dividende brut de 5,20 euros sur 2019, payable en 2020, une nouvelle augmentation de 8%, sur la base d'un taux de versement faible.

Ces perspectives sont principalement soutenues par la forte croissance du portefeuille en 2018, provenant des projets de constructions neuves prélués et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2019. En outre, WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets prélués, de près de 560 000 m<sup>2</sup> pour un investissement attendu de 336 millions d'euros, qui contribuera également en partie au résultat en 2019.

Sur les 15% de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2019, 80 % ont pu être prolongés entretemps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché locatif, WDP table sur un taux d'occupation moyen minimum de 96 % pour 2019.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2019 sur la base de la poursuite de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement attendu d'environ 53 % fin 2019 et d'un coût moyen d'endettement de 2,2 %.

---

<sup>28</sup> Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

## 5. Aperçus des résultats financiers – Chiffres clés au 31 mars 2019 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1 Résultats consolidés

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	Q1 2019	Q1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	49.099	41.198	7.901	19,2%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	190	0	190	n.r.
Produits de l'énergie solaire	2.374	1.930	444	23,0%
Autres produits/charges opérationnels	-2.460	-1.769	-690	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>49.203</b>	<b>41.358</b>	<b>7.844</b>	<b>19,0%</b>
Frais immobiliers	-1.796	-1.510	-287	19,0%
Frais généraux de la société	-2.689	-2.200	-489	22,3%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>44.717</b>	<b>37.649</b>	<b>7.068</b>	<b>18,8%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-9.672	-7.519	-2.153	28,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-656	-86	-569	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-230	-225	-5	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	119	96	23	n.r.
Intérêts minoritaires	-878	-442	-436	98,8%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>33.400</b>	<b>29.473</b>	<b>3.928</b>	<b>13,3%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	24.331	12.575	11.756	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-235	-122	-113	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-1.069	-574	-495	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	-493	0	-493	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>22.535</b>	<b>11.879</b>	<b>10.656</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-152	-355	203	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>22.383</b>	<b>11.524</b>	<b>10.859</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-15.964	3.471	-19.436	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-15.964</b>	<b>3.471</b>	<b>-19.436</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-15.964</b>	<b>3.471</b>	<b>-19.436</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.210	-1.074	-137	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	0	0	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-1.210</b>	<b>-1.074</b>	<b>-137</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	33	33	0	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-1.178</b>	<b>-1.041</b>	<b>-137</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>39.639</b>	<b>44.191</b>	<b>-4.553</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-997	-764	-233	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>38.642</b>	<b>43.428</b>	<b>-4.786</b>	<b>n.r.</b>

Ratios clés (en euros par action)	Q1 2019	Q1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,45	1,34	0,11	8,2%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,97	0,52	0,45	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,69	0,16	-0,85	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,05	-0,05	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	1,68	1,97	-0,30	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,45	1,34	0,11	8,2%
Nombre moyen pondéré d'actions	23.061.390	22.009.277	1.052.113	4,8%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	23.061.390	22.009.277	1.052.113	4,8%

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

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

<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 SCA.

## 5.2 Bilan consolidé

Bilan (en euros x 1 000)	31.03.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	238	252	-14	n.r.
Immeubles de placement	3.389.516	3.299.864	89.653	2,7%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	122.064	120.426	1.638	1,4%
Immobilisations financières	7.281	7.877	-596	-7,6%
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.856	4.972	-116	-2,3%
Impôts différés - actif	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	10.262	10.636	-374	-3,5%
<b>Actifs non courants</b>	<b>3.534.217</b>	<b>3.444.026</b>	<b>90.192</b>	<b>2,6%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4.127	739	3.387	n.r.
Créances commerciales	20.926	9.987	10.939	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	21.013	18.990	2.023	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.241	1.724	3.518	n.r.
Comptes de régularisation	9.536	7.867	1.670	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>60.843</b>	<b>39.307</b>	<b>21.536</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total actif</b>	<b>3.595.060</b>	<b>3.483.333</b>	<b>111.727</b>	<b>n.r.</b>
Capital	176.664	176.684	-20	0,0%
Primes d'émission	646.286	646.286	0	0,0%
Réserves	758.098	428.767	329.331	76,8%
Résultat net de l'exercice	38.642	328.784	-290.142	-88,2%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>1.619.691</b>	<b>1.580.521</b>	<b>39.169</b>	<b>2,5%</b>
Intérêts minoritaires	30.984	29.994	990	3,3%
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.650.675</b>	<b>1.610.516</b>	<b>40.159</b>	<b>2,5%</b>
Passifs non courants	1.687.736	1.577.336	110.400	7,0%
Dettes financières non courants	1.570.095	1.476.586	93.509	6,3%
Autres passifs financiers non courants	117.641	100.750	16.891	16,8%
Passifs courants	256.650	295.481	-38.831	-13,1%
Dettes financières courantes	173.222	221.165	-47.943	-21,7%
Autres passifs courants	83.428	74.316	9.112	12,3%
<b>Passifs</b>	<b>1.944.386</b>	<b>1.872.817</b>	<b>71.569</b>	<b>3,8%</b>
<b>Total passif</b>	<b>3.595.060</b>	<b>3.483.333</b>	<b>111.727</b>	<b>3,2%</b>

Ratios clés	31.03.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros per action)				
IFRS NAV	70,2	68,5	1,7	2,5%
EPRA NAV	73,5	71,2	2,3	3,3%
Cours de l'action	143,0	115,2	27,8	24,1%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	94,5%	61,9%	32,6%	n.r.
(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	3.544,5	3.449,6	94,9	2,7%
Loan-to-value	49,9%	50,0%	-0,1%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup>	51,8%	51,8%	0,0%	n.r.

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

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

## 6. États financiers – Bilan et compte de résultat au 31 mars 2019 – IFRS

### 6.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en euros x 1 000)	Q1 2019	FY 2018	Q1 2018
Revenus locatifs	49.124	175.822	41.210
Charges relatives à la location	165	-1.816	-12
Résultat locatif net	49.289	174.006	41.198
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.151	10.978	6.745
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	54	0
	-13.112	-13.175	-9.004
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués			
Autres revenus et dépenses liés à la location	2.874	16.061	2.419
Résultat immobilier	49.203	187.923	41.358
Frais techniques	-1.086	-4.059	-945
Frais commerciaux	-174	-831	-215
Frais de gestion immobilière	-536	-1.381	-350
Frais immobilières	-1.796	-6.271	-1.510
Résultat d'exploitation	47.406	181.652	39.849
Frais généraux de la société	-2.689	-10.097	-2.200
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-1.210	-4.937	-1.074
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	43.507	166.618	36.575
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-235	787	-122
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	24.331	213.811	12.575
Résultat d'exploitation	67.603	381.215	49.029
Revenus financiers	272	324	76
Charges d'intérêt nettes	-9.634	-32.517	-7.455
Autres charges financières	-310	-819	-140
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-15.964	-9.027	3.471
Résultat financier	-25.636	-42.039	-4.048
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	-374	466	96
Résultat avant impôts	41.593	339.642	45.077
Impôts	-1.954	-5.796	-885
Résultat net	39.639	333.846	44.191
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	-997	5.063	764
Actionnaires du Groupe	38.642	328.784	43.428
Nombre moyen pondéré d'actions	23.061.390	22.379.427	22.009.277
Résultat net par action (en euros)	1,68	14,69	1,97
Résultat net dilué par action (en euros)	1,68	14,69	1,97

## 6.2 Bilan consolidé

Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Actifs non courants</b>	<b>3.534.217</b>	<b>3.444.026</b>	<b>2.869.199</b>
Immobilisations incorporelles	238	252	156
Immeubles de placement	3.389.516	3.299.864	2.727.780
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	122.064	120.426	114.441
Actifs financiers non courants	7.281	7.877	16.071
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.856	4.972	4.428
Impôts différés - actifs	0	0	262
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	10.262	10.636	6.062
<b>Actifs courants</b>	<b>60.843</b>	<b>39.307</b>	<b>38.694</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4.127	739	1.867
Créances commerciales	20.926	9.987	15.941
Créances fiscales et autres actifs courants	21.013	18.990	12.998
Trésorerie et régularisation actif	5.241	1.724	1.895
Comptes de régularisation	9.536	7.867	5.993
<b>Total de l'actif</b>	<b>3.595.060</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.907.893</b>

Bilan - Passif (en euros x 1 000)	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.650.675</b>	<b>1.610.516</b>	<b>1.306.700</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.619.691</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.280.802</b>
Capital	176.664	176.684	168.873
Primes d'émission	646.286	646.286	545.154
Réserves	758.098	428.767	523.347
Résultat net de l'exercice	38.642	328.784	43.428
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>30.984</b>	<b>29.994</b>	<b>25.898</b>
<b>Passifs</b>	<b>1.944.386</b>	<b>1.872.817</b>	<b>1.601.193</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.687.736</b>	<b>1.577.336</b>	<b>1.318.075</b>
Provisions	357	359	657
Dettes financières non courantes	1.570.095	1.476.586	1.271.585
Autres passifs financiers non courants	111.420	96.184	45.833
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
Impôts différés	5.864	4.207	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>256.650</b>	<b>295.481</b>	<b>283.119</b>
Dettes financières courantes	173.222	221.165	226.308
Autres dettes financières courantes	168	168	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	58.115	47.314	37.974
Autres passifs courants	9.338	7.724	4.908
Comptes de régularisation	15.807	19.110	13.928
<b>Total passif</b>	<b>3.595.060</b>	<b>3.483.333</b>	<b>2.907.893</b>



## 7. EPRA Performance measures<sup>29</sup>

### 7.1 Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	38.642	43.428
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	-23.121	-11.501
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-24.331	-12.575
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	1.210	1.074
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	235	122
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	15.964	-3.471
VIII. impôt différé concernant les ajustements	1.069	574
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	493	0
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	119	322
<b>Résultat EPRA</b>	<b>33.400</b>	<b>29.473</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	23.061.390	22.009.277
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>1,45</b>	<b>1,34</b>

### 7.2 EPRA NAV

en euros (x 1 000)

	31.03.2019	31.12.2018
<b>IFRS NAV</b>	1.619.691	1.580.521
IFRS NAV/action (en euros)	70,2	68,5
<b>NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation Prenant (ne comprenant pas) :</b>	1.619.691	1.580.521
(iv) Juste valeur des instruments financiers	67.900	51.936
(à partir de) Impôts différés	7.922	8.710
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.695.513</b>	<b>1.641.168</b>
Nombre d'actions	23.061.390	23.061.390
<b>EPRA NAV par actions (en euros)</b>	<b>73,5</b>	<b>71,2</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.695.513</b>	<b>1.641.168</b>
comprenant:		
i. Juste valeur des instruments financiers	-67.900	-51.936
ii. Juste valeur des dettes financières	-8.084	-8.066
iii. Impôts différés	-7.922	-8.710
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.611.607</b>	<b>1.572.455</b>
Nombre d'actions	23.061.390	23.061.390
<b>EPRA NNAV par actions (en euros)</b>	<b>69,9</b>	<b>68,2</b>

<sup>29</sup> EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

## 7.3 Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)

		Q1 2019	Q1 2018
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		5.253	4.206
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-253	-259
IV. Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire		-74	-266
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		6	2
Hors (si compris ci-dessus) :			
VI. Amortissements		-236	-208
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	4.698	3.476
IX. Frais directs de vacance		-170	-153
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B	4.529	3.323
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		48.476	40.932
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)		208	219
Revenus locatifs bruts	C	48.684	41.151
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C	9,6%	8,4%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	9,3%	8,1%

## 7.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)

		31.03.2019	31.12.2018
Immeubles de placement - pleine propriété		3.389.516	3.299.864
Immeubles de placement - participation joint ventures		31.814	29.796
Actifs détenus en vue de la vente		4.724	2.620
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-316.213	-318.257
Portefeuille immobilier achevé		3.109.841	3.014.022
Provision pour frais d'acquisition estimés		134.139	128.903
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B	3.243.981	3.142.926
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		201.018	195.387
Coûts immobiliers		-7.999	-6.271
Loyers nets annualisés	A	193.019	189.116
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	193.019	189.116
EPRA NIY	A/B	6,0%	6,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,0%	6,0%

## 8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP<sup>30</sup>

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

en euros (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	24.331	12.575
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-235	-122
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-1.069	-574
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	-493	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>22.535</b>	<b>11.879</b>
Intérêts minoritaires	-152	-355
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>22.383</b>	<b>11.524</b>

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

en euros (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
Immeubles détenus pendant deux années	39.338	38.799
Projets	8.594	2.020
Achats	1.225	295
Ventes	0	329
<b>Total</b>	<b>49.157</b>	<b>41.444</b>
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-223	-233
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	190	0
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>49.124</b>	<b>41.211</b>

<sup>30</sup> À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre « 7. EPRA Performance measures ».

### 8.3 Coût moyen de l'endettement

en euros (x 1 000)

	Q1 2019	FY 2018
Résultat financier	-25.636	-42.039
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	15.964	9.027
Intérêts intercalaires activés	-632	-4.417
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	574	0
Autres charges financières et revenus financiers	-88	-324
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-34	-87
Charges financières (proportionnel) (A)	-9.852	-37.840
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.720.534	1.571.037
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	12.525	19.389
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1.733.060	1.590.425
Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)	2,3%	2,4%

### 8.4 Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
Résultat immobilier (IFRS)	49.203	41.358
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	44.717	37.649
Marge opérationnelle	90,9%	91,0%

27

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

en euros (x 1 000)

	Q1 2019	Q1 2018
Résultat financier	-25.636	-4.048
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	15.964	-3.471
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-9.672	-7.519

## 8.6 Hedge ratio

en euros (x 1 000)

	31.03.2019	31.12.2017
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1.174.055	1.174.618
Dettes financières à taux fixe	7.017	7.072
Obligations à taux fixe	366.500	366.500
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)	1.547.571	1.548.190
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1.743.317	1.697.751
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	12.413	12.637
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1.755.730	1.710.389
Hedge ratio (A/B)	88%	91%

## 8.7 Taux d'endettement

en euros (x 1 000)

	31.03.2019 (IFRS)	31.03.2019 (proportionnel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	1.944.386	1.966.190	1.872.817	1.893.778
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	357	357	359	359
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	70.438	70.438	55.188	55.188
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	5.864	7.000	4.207	5.405
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	15.807	15.976	19.110	19.062
Total endettement	A 1.851.920	1.872.419	1.793.954	1.813.764
Total actif	3.595.060	3.616.864	3.483.333	3.504.293
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	2.538	2.538	3.252	3.252
Total actif	B 3.592.522	3.614.326	3.480.081	3.501.041
Taux d'endettement	A/B 51,5%	51,8%	51,5%	51,8%

## 8.8 Loan-to-value

en euros (x 1 000)

	31.03.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Dettes courantes et non-courantes	1.743.317	1.697.751
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.241	1.724
Dettes nettes financières	A 1.738.076	1.696.027
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	3.352.784	3.259.152
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	118.453	117.366
Financement et participation des filiales associées et des joint-ventures	15.005	15.460
Portefeuille total	B 3.486.242	3.391.978
Loan-to-value	A/B 49,9%	50,0%





## PLUS D'INFORMATIONS



WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

Joost Uwents  
CEO

Mickael Van den Hauwe  
CFO

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

M +32 (0) 476 88 99 26

M +32 (0) 473 93 74 91

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 4,5 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 200 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

WDP Comm.VA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge)

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)

## Disclaimer

---

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

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexactes. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités.

Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.