

## RÉSULTATS ANNUELS SUR LA PÉRIODE DU 01.01.2013 AU 31.12.2013

- Le résultat net courant<sup>1</sup> par action sur l'année 2013 s'élève à 3,85 euros (environ 60 millions d'euros), soit une augmentation par action de 5,0%, conforme aux prévisions.
- Progression attendue du dividende sur l'année 2013 de 4,6% à 3,25 euros bruts par action, sous la forme d'un dividende optionnel.
- Hausse attendue du résultat net courant pour l'année 2014 à 4,00 euros par action. Dividende estimé de 3,40 euros bruts par action, soit une augmentation de 5% à nouveau.

### 1. Résumé

- Le résultat net courant par action<sup>2</sup> sur l'année 2013 augmente de 5,0%, atteignant 3,85 euros contre 3,67 euros en 2012. Le résultat net courant sur l'année 2013 s'élève à 59,6 millions d'euros, soit une augmentation de 14,4% par rapport à 2012 (52,1 millions d'euros). Ces chiffres sont en ligne avec les prévisions pour 2013<sup>3</sup>. WDP suit ainsi le rythme du plan de croissance 2013-2016.
- Augmentation prévue du dividende de 4,6%, pour atteindre 3,25 euros bruts ou 2,44 euros nets par action<sup>4</sup> avec réitération de l'offre de dividende optionnel.
- Le taux d'occupation<sup>5</sup> au 31 décembre 2013 est stable à 97,4%, contre 97,3% fin 2012. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de location du portefeuille de WDP atteint 7,3 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 décembre 2013, le taux d'endettement s'élève à 55,5% contre 56,1% au 31 décembre 2012. La juste valeur du portefeuille<sup>6</sup> s'élève à 1 273,1 millions d'euros contre 1 163,1 millions d'euros fin 2012.

<sup>1</sup> Le résultat net courant est le résultat à l'exclusion du résultat sur le portefeuille et du résultat IAS 39.

<sup>2</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 15 460 354 au cours de 2013.

<sup>3</sup> Voir le communiqué de presse du 13 février 2013 ainsi que le Rapport financier annuel 2012.

<sup>4</sup> Après déduction du précompte mobilier de 25 %.

<sup>5</sup> Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, les revenus des panneaux solaires inclus. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en compte.

<sup>6</sup> La valeur du portefeuille se compose des immeubles immobiliers, des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location, des actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires. Sans considérer les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'élève à 1 196,2 millions d'euros contre 1 095,2 millions d'euros fin 2012.

- La NAV (EPRA)<sup>7</sup> de l'action WDP s'élève, au 31 décembre 2013, à 35,92 euros contre 34,64 euros au 31 décembre 2012.
- Le volume d'investissement de près de 250 millions d'euros<sup>8</sup> est conforme au plan de croissance 2013-2016 en raison d'une combinaison d'acquisitions directes, de projets en cours d'exécution et de nouveaux projets. Déjà un an plus tard, ce programme d'investissements représente largement 40% de l'objectif de croissance du portefeuille.
- Pour l'exercice 2014, WDP mise sur une hausse du résultat net courant à hauteur de 4,00 euros par action. La société prévoit ainsi la distribution pour l'exercice 2014 d'un dividende (payable en 2015) de 3,40 euros bruts par action, soit une augmentation de 5% par rapport à 2013 à nouveau.

## 2. Activités opérationnelles et financières en 2013

### 2.1. Taux d'occupation et locations

WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation (97,3% à la fin de 2012). Au 31 décembre 2013, le portefeuille atteint donc un taux d'occupation de 97,4%. Plus de 90% des 13% de contrats de location existants qui arrivent à la prochaine échéance en 2013 ont pu être renouvelés, tout comme les années précédentes. Ces chiffres confirment à nouveau la confiance accordée à WDP par les clients. Les 10% restants ont été en grande partie reloués à de nouveaux clients, sauf le site du Lot. De plus, sur les 13% de contrats arrivant à échéance en 2014, environ 60% ont déjà pu être prolongés à ce jour. Ces chiffres ne concernent pas le site de Grimbergen<sup>9</sup>. DHL va quitter le site de Grimbergen. WDP est en phase de négociation avancée avec un candidat-locataire. Après accord, le site pourra être redéveloppé par le biais d'une rénovation et d'une expansion pour fin 2014.

### 2.2. Acquisitions et désinvestissements

#### 2.2.1. Nouvelles acquisitions

##### Belgique

*Vilvorde, Havendoklaan 18* : au début du mois de juin 2013, un site logistique existant d'environ 75.000 m<sup>2</sup> stratégiquement situé dans la zone industrielle de Cargovil, à Vilvoorde et ce, pour une

---

<sup>7</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>8</sup> WDP est également en possession d'environ 25 million d'euros en dossiers d'investissements concrets, en cours de négociations.

<sup>9</sup> Ce site au long du Epegemsesteenweg est une 50-50 co-propriété entre WDP et Montea.

valeur d'investissement globale avoisinant les 46 millions d'euros<sup>10</sup>. Les revenus locatifs annuels s'élèvent à approximativement 3,7 millions d'euros, soit un rendement brut initial d'environ 8%. Ce site, composé de treize entrepôts sur une parcelle d'environ 145.000 m<sup>2</sup>, est entièrement loué à Carrefour, qui y organise la logistique pour ses activités non alimentaires. Le zoning Cargovil jouit d'une excellente localisation grâce aux potentialités de développement. Le terminal de conteneurs voisin, le canal, les voies express et l'aéroport de Bruxelles (Brussels Airport) soulignent le caractère multimodal de l'emplacement.

*Kobbegem (Asse), Breker 41* : début septembre 2013, WDP a acquis la totalité des actions de la société Breker Immo NV. Cette société possède un bâtiment de plus de 12 000 m<sup>2</sup>, dont la totalité est louée à Axus (ALD Automotive) jusqu'à la fin de l'année 2020 (avec une possibilité de rupture en 2017). Ce site a été acquis pour un montant de 4,6 millions d'euros et génère un rendement locatif brut initial d'environ 9%.

*Geel, Hagelberg 12-14* : au début du mois de décembre 2013, WDP a pu faire l'acquisition de deux sites à Geel-ENA23<sup>11</sup> – dont l'un est équipé d'une installation PV<sup>12</sup> –, d'une superficie locative totale de 30 000 m<sup>2</sup> d'une valeur totale de 24,4 millions d'euros. L'acquisition des deux sites et de l'installation PV est réalisée par une fusion directe de trois sociétés avec WDP, et financée par l'émission de nouvelles actions WDP. Cette transaction a donné lieu à une augmentation du capital de WDP d'environ 21 millions d'euros. Les deux sites sont situés sur le deuxième axe industriel stratégique de Belgique, à savoir l'axe Anvers-Limbourg, et permettent ainsi de poursuivre la diversification du portefeuille existant de WDP. Les actifs rachetés génèrent un flux total de revenus annualisés de 2,1 millions d'euros (y compris les revenus issues de l'énergie solaire).

*Vilvoorde, Havendoklaan*: site d'environ 15.000 m<sup>2</sup> offrant un potentiel d'environ 7.000 m<sup>2</sup> à construire – en fonction des prélocations –, pour une valeur d'investissement avoisinant 1 million d'euros.

## **Pays-Bas**

*Alphen aan de Rijn, Onnesweg 3* : à la fin du mois de mai 2013, WDP a procédé à l'acquisition d'un plus petit bâtiment disponible dans la zone d'activité d'Alphen aan de Rijn (où WDP compte déjà deux locaux dans son portefeuille), pour un montant de 1,6 million d'euros. WDP s'attache actuellement à la commercialisation du bâtiment.

*Zaltbommel, Heksekamp 7-9* : un nouveau centre de distribution, entièrement loué à Oriental Merchant, leader du marché de l'importation et de la distribution de produits alimentaires asiatiques. Au début du mois de juillet 2013, le bâtiment a été racheté au propriétaire Certitudo qui surveille, conjointement avec WDP, l'évolution du terrain adjacent. Le montant de l'investissement s'élève à 7,6 millions d'euros, avec un rendement locatif brut initial d'environ 8%.

---

<sup>10</sup> Pour les besoins de la simplification opérationnelle et administrative, et dans l'objectif de réaliser des synergies au sein du groupe WDP, WDP et sa filiale à 100% Eurologistik Leasehold ont fusionné au début d'octobre 2013. Les actions de cette société ont été rachetées au début du mois de juin 2013 lors de l'acquisition des droits sur ce site logistique.

<sup>11</sup> Réseau économique Canal Albert (ENA).

<sup>12</sup> Installation photovoltaïque ou installation de panneaux solaires.

*Barneveld, Nijverheidsweg 50* : après la livraison *clés en main* des deux phases de la nouvelle construction, WDP l'a ajoutée à son portefeuille pour une valeur d'investissement de 3,6 millions d'euros au début du mois de juillet 2013. Fin 2012, la première phase de la nouvelle construction et le centre de distribution existant étaient déjà achevés. Une société d'exploitation de Pon est locataire de ces bâtiments.

*Venray, Newtonstraat 8* : au début du mois d'août 2013, WDP a acheté un site logistique neuf à Venray, loué à un acteur immobilier professionnel néerlandais pour un montant de 9,1 millions d'euros dans le cadre d'un bail longue durée de quinze ans, ce qui équivaut à un rendement locatif brut initial d'environ 8%. Le site est intégralement loué à Sligro Food Group, une société cotée à la bourse NYSE Euronext Amsterdam.

Toutes ces acquisitions ont été réalisées à des prix conformes à la juste valeur, figurant dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants.

### **2.2.2. Ventes**

*Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10* : terrain de 22 000 m<sup>2</sup> qui, dans le cadre du projet combiné, a été vendu à GLS (voir également 2.3. *Projets finalisés au cours de l'année 2013*).

*WDP CZ* : à la fin du mois de juin 2013 a eu lieu la clôture de la vente de la totalité des actions de la filiale tchèque WDP CZ. L'opération enregistre une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque d'environ 25 millions d'euros.

*Alost, Tragel/Denderstraat/Dendermondssesteenweg* : comme annoncé précédemment, WDP a vendu au début du mois de décembre 2013 à Alost trois sites situés dans la ville dans le cadre d'un projet de réaménagement urbain, pour un montant total de 8,5 millions d'euros.

WDP n'a aucun programme de ventes actif. Il arrive parfois que de plus petits bâtiments non stratégiques soient vendus lorsque des investisseurs immobiliers manifestent leur intérêt et si l'opération s'inscrit dans l'optimisation du portefeuille. La vente de WDP CZ – initiée en 2012 – s'inscrit cependant dans la stratégie de WDP visant à renforcer sa position sur ses marchés-clés en Europe de l'Ouest, en complément du marché de la logistique en pleine croissance en Roumanie.

Actuellement, un montant de 2,2 millions d'euros figure au bilan dans la rubrique *Actifs détenues en vue de la vente*. Il s'agit d'un terrain situé à Wieze et d'un site à Boom. Ces actifs seront vendus dans le courant de l'année 2014.

### 2.3. Projets finalisés au cours de l'année 2013

WDP a pu livrer au cours de l'année 2013 – comme elle l'avait annoncé – quelques projets préloqués en Belgique, ainsi qu'un nouvel entrepôt en Roumanie. Le rendement locatif brut de ces projets achevés est au moins 8%.

#### Belgique

*Londerzeel, Nijverheidsstraat 15* : rénovation de base d'un complexe industriel adapté pour Crown-Baele, qui a été achevée à la fin du premier trimestre 2013. Dans ce cadre, Crown-Baele a signé un bail ferme de neuf ans.

*Bornem, Rijksweg 19* : des bureaux disponibles, ainsi qu'un espace de stockage réfrigéré au rez-de-chaussée, ont été livrés à la fin du mois de juin 2013 pour Davigel.

*Alost, Tragel 47* : le site existant de Tech Data a fait l'objet d'une extension de 3 000 m<sup>2</sup> au cours du troisième trimestre 2013, ce qui permettra au groupe de poursuivre ses activités et sa croissance sur ce site. Le bail global a donc également été prolongé et la réussite de cette longue collaboration confirmée.

*Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10* : un entrepôt de transbordement de 4 000 m<sup>2</sup> a été aménagé sur mesure pour le locataire GLS et livré au cours du quatrième trimestre 2013. GLS a signé un contrat de bail ferme de neuf ans dans ce cadre.

*Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12* : WDP a réalisé dans le port d'Anvers – entre le tunnel Kennedy et le tunnel Liefkenshoek – un projet ayant un potentiel d'extension de 20 000 m<sup>2</sup> pour Van Moer Group, également livré au quatrième trimestre 2013.

#### Roumanie

*Brasov* : après la passation d'un bail de dix ans dans le cadre d'un partenariat sur le long terme par WDP - par l'intermédiaire de WDP Development RO<sup>13</sup>- avec Inter Cars SA, unité du groupe polonais, et acteur incontournable dans le secteur de la distribution de pièces automobiles et de poids lourds pour l'Europe de l'Est, un entrepôt de 5 000 m<sup>2</sup>, sur le toit duquel ont été installés des panneaux solaires, a été construit sur le terrain disponible de Brasov (livraison fin T4 2013).

---

<sup>13</sup> WDP Development RO est une opération conjointe ('joint venture') 51-49 avec Jeroen Biermans, entrepreneur et spécialiste de la Roumanie.

## 2.4. Projets en cours d'exécution

### Belgique

*Londerzeel, Weversstraat 2* : après la démolition et l'assainissement de l'ancien site, le développement d'un entrepôt sur mesure, certifié TAPA<sup>14</sup> de 14 500 m<sup>2</sup> et destiné à Colfridis a commencé en bordure de l'A12. L'entrepôt est implanté sur un site visible depuis cette autoroute. La livraison est prévue au premier trimestre de 2014.

*Londerzeel, Nijverheidsstraat 13* : redéploiement du site et construction d'un entrepôt de congélation moderne d'une capacité de 20 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe de boulangerie international, sur la base d'un bail de vingt ans. La livraison est prévue au troisième trimestre de 2015.

### Pays-Bas

*Zwolle, Lippestraat 15* : projet d'extension de 1,8 million d'euros sur un site existant pour le locataire Kuehne + Nagel qui a également renouvelé le contrat de location portant sur l'intégralité du site d'une superficie de plus de 20 000 m<sup>2</sup> pour une durée de cinq ans, jusqu'en 2019 inclus. La livraison est prévue au premier trimestre 2014.

*Eindhoven, Park Forum 1029* : dans la zone industrielle de Park Forum West à Eindhoven, WDP réalisera, au profit du locataire Brocacef, un bâtiment industriel renfermant également des bureaux *clés en main* d'une superficie totale de 8 000 m<sup>2</sup>, avec une livraison prévue pour T3 2014. La valeur d'investissement totale inhérente à ce projet s'élève à 10 millions d'euros.

*Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9* : un entrepôt avec bureaux annexes d'une superficie de plus de 10 000 m<sup>2</sup> au profit de MRC Transmark, fournisseur de l'industrie pétrolière et gazière, ayant signé un contrat de bail de dix ans prenant effet au quatrième trimestre 2014. La valeur d'investissement s'élève à 8 millions d'euros environ.

*Zwolle, Pommerenstraat 4* : un nouvel entrepôt de commerce électronique certifié BREEAM (attente de l'évaluation : *Very Good*) d'une superficie d'environ 35 000 m<sup>2</sup>, entièrement conçu sur mesure pour wehkamp.nl, le plus grand entrepôt en ligne des Pays-Bas. La collaboration repose sur un bail ferme de quinze ans qui prendra effet dès que le centre de distribution sera entièrement opérationnel (à partir de l'automne 2015). Le projet nécessite un investissement de la part de WDP d'environ 30 millions d'euros pour la phase I du bâtiment. D'autre part, le locataire wehkamp.nl investira lui-même plus de 70 millions d'euros pour son aménagement<sup>15</sup>.

Aux Pays-Bas, WDP annonce à nouveau un projet avec une valeur d'investissement d'environ 30 millions d'euros. WDP fournira plus d'informations quand ce projet sera définitivement lancé.

---

<sup>14</sup> TAPA signifie : 'Technology Asset Protection Association'. La certification TAPA est une norme reconnue de sécurisation du transport de marchandises, qui permet d'assurer à une société le respect des exigences fixées afin de garantir un réseau et un stockage sécurisés des marchandises de valeur.

<sup>15</sup> Voir le communiqué de presse du 04 novembre 2013.

WDP espère générer sur ces projets en cours d'exécution un rendement locatif brut initial d'environ 8%.

## 2.5. Durabilité

L'objectif de WDP de parvenir à un portefeuille neutre en CO<sub>2</sub> a été renforcée au cours de l'année 2013 par la réalisation de deux parcs de panneaux solaires, notamment sur les sites existante de WDP à Sarulesti et à Fundulea en Roumanie et ce, pour des puissances installées respectives de 6,0 MWp et 7,4 MWp<sup>16</sup>.

Après un premier projet de panneaux solaires sur le toit du site d'Oarja, ces deux nouveaux projets d'énergie verte constituent l'étape suivante du développement du portefeuille de WDP Development RO.

Après la livraison de deux parcs de panneaux solaires en Roumanie, WDP atteindra une puissance installée totale d'environ 30 MWp d'énergie verte – l'objectif fixé en 2010 – grâce aux panneaux solaires qui sont installés sur plus de trente sites en Belgique et en Roumanie.<sup>17</sup> Ce projet comprend le rachat d'une installation PV d'une puissance totale de 0,9 MWp à Geel (voir également 2.2.1. *Nouvelles acquisitions*).

## 2.6. Gestion des ressources financières

En 2013, un volume d'investissement important d'environ 115 millions d'euros nets à été réalisé (environ 150 millions d'euros bruts dédiés aux investissements moins environ 35 millions d'euros affectés aux ventes réalisées). Une stratégie de financement adaptée a été préalablement élaborée afin de pouvoir répondre aux besoins en investissement et conserver la solide structure capitalistique de la société. Ainsi, sur le montant approximatif de 115 millions d'euros nets de dépenses en capital, environ 60 millions d'euros ont été financés par de nouveaux fonds propres (par le dividende optionnel, l'augmentation de capital suite aux fusions directes en vue de l'acquisition des sites de Geel et les bénéfices réservés) et le solde par de nouvelles dettes. De plus, lorsque cela a été possible, les échéances des crédits ont été anticipées en 2014. Les lignes de crédit inutilisées ont également été conservées afin de faire office de tampon.

La société à nouveau renforcé ses ressources financières en 2013 par :

### *Le placement privé d'obligations.*

À la mi-mars 2013, WDP a réalisé un placement privé d'obligations réussi pour un montant total de 50 millions d'euros avec une échéance en 2020 et un rendement brut annuel de 3,82%. Le produit net de cette émission soutient WDP dans la réalisation de son plan de croissance 2013-2016 et dans la poursuite de la diversification de ses sources de financement. Par ailleurs, il permet de prolonger la durée moyenne des dettes.

---

<sup>16</sup> Sur la base de 100% des investissements.

<sup>17</sup> Idem.

*Le dividende optionnel d'un montant de 25 millions d'euros.*

Pour environ 72% de leurs actions, les actionnaires de WDP ont choisi l'émission de nouvelles actions en échange de l'apport des droits de dividendes au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat se traduit par une augmentation du capital de 25,4 millions d'euros par l'émission de 573 596 nouvelles actions, en tenant compte d'un prix d'émission de 44,27 euros.

*L'augmentation du programme de crédit auprès de Belfius.*

Le programme de crédit auprès de Belfius a été augmenté de 10 millions d'euros, afin de soutenir la croissance de l'entreprise.

*L'octroi d'un nouveau prêt de 15 millions d'euros par Triodos Bank.*

Pour financer le projet durable à Zwolle<sup>18</sup>, WDP a pu consolider la collaboration avec Triodos, qui propose des financements spécifiques aux projets durables. Le crédit d'investissement *bullet* bilatéral à l'échéance résiduelle de cinq ans a donc augmenté de 15 millions d'euros.

*Acquisition de deux sites à Geel-ENA23<sup>19</sup>.*

Au début du mois de décembre 2013, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé l'acquisition, par voie de fusion directe avec trois sociétés, de deux sites à Geel – dont l'un est équipé d'une installation PV –, d'une surface locative totale de 30 000 m<sup>2</sup> pour une valeur totale de 24,4 millions d'euros. Cette transaction a donné lieu à une augmentation du capital de WDP d'environ 21 millions d'euros et à l'émission de 423 959 nouvelles actions WDP à un prix d'émission (arrondi) de 50,09 euros par action.

## **2.7. Faits survenus après la date du bilan**

À Zwolle (Mindestraat 7) aux Pays-Bas, un contrat a été conclu à l'automne 2013 portant sur l'acquisition d'un immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts offrant des possibilités d'extension et qui est loué pour dix ans à Altrex, le locataire actuel. L'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros et génère un rendement locatif brut initial avoisinant les 9%. Cette transaction a été réalisée au début du mois de janvier 2014.<sup>20</sup>

Sur le marché de niche stratégique de Schiphol, WDP réalisera un second projet au Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7) d'une superficie de plus de 14 000 m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue pour le quatrième trimestre de 2014. Le projet sera certifié BREEAM et avec une évaluation *Very Good* prévue. WDP finalise actuellement un contrat de location avec une société qui y centralisera plusieurs de ses activités et se servira également du site comme siège. L'investissement total s'élève, dans un premier temps, à 16 millions d'euros environ.

De plus, à la fin du mois de janvier 2014, une fois l'exercice 2013 clôturé, la société a pu réaliser les opérations de financement importantes suivantes :

---

<sup>18</sup> Voir également '2.4. Projets en cours d'exécution'.

<sup>19</sup> Réseau économique Canal Albert (ENA).

<sup>20</sup> Cette transaction n'est pas traitée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2013.



*Prolongation et extension des lignes de crédit auprès d'ING pour un montant total de 60 millions d'euros.*

WDP a pu prolonger et étendre deux crédits avec ING. Deux prêts existants, à savoir un prêt *bullet* de 25 millions d'euros arrivant à échéance en août 2014 et un prêt à annuités constantes de 15 millions d'euros arrivant à échéance fin 2020, ont donc été regroupés et augmentés de 20 millions d'euros pour un montant total de 60 millions d'euros, composé de deux prêts *bullet* de 40 millions d'euros et 20 millions d'euros d'une durée respective de quatre et six ans.

*Prolongation de la ligne de crédit auprès d'ABN AMRO pour un montant total de 25 millions d'euros.*

Un prêt *bullet* existant de 25 millions d'euros, arrivant à échéance en avril 2014 a pu être prolongé sous la forme 2+2 ans avec ABN AMRO. L'option de prolongation de deux ans a également été mise en place pour l'autre prêt *bullet* de 75 millions d'euros arrivant à échéance en avril 2015.

*Collaboration renforcée avec LBLux pour 25 millions d'euros.*

La collaboration avec LBLux a été renforcée à hauteur de 50 millions d'euros par l'octroi d'une nouvelle ligne de crédit de 25 millions d'euros et d'une durée de cinq ans afin de soutenir la croissance de WDP.

### **3. Résultats financiers**

#### **3.1. Résumé**

Le résultat net courant de WDP sur 2013 s'élève à 59,6 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 14,4% par rapport au résultat de 52,1 millions d'euros en 2012. Cette forte augmentation du résultat net courant est due à la poursuite de la croissance du portefeuille de WDP en 2012 et en 2013. De plus, les charges d'exploitation et financiers ont été gérés activement et maintenus sous contrôle.

Le résultat net courant par action s'élève à 3,85 euros, contre 3,67 euros sur la même période l'an passé, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur la période<sup>21</sup>. Grâce à l'augmentation de 5% réalisée sur 2013, WDP est donc en ligne avec la croissance des bénéfices de 20-25% prévue sur 2013-2016 dans le cadre du plan de croissance stratégique lancé au début de 2013.

Si l'on tient compte de la « dilution » due aux actions nouvellement émises dans le cadre des augmentations de capital suite au dividende optionnel et aux fusions ayant eu lieu au début du mois

---

<sup>21</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur 2013 s'élève à 15 460 354, compte tenu de l'émission de 573 596 nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel et 423 959 nouvelles actions émises dans le cadre des fusions début décembre 2013.

de décembre 2013, le résultat net courant de 2013 atteint 3,70 euros par action<sup>22</sup> contre 3,45 euros en 2012, soit une augmentation de 7,4%.

Étant donné la forte progression du résultat net courant, le gérant statutaire de WDP a l'intention de proposer à l'Assemblée générale de distribuer, sur 2013, un dividende total de 3,25 euros bruts, soit 2,44 euros nets par action<sup>23</sup> sous la forme d'un dividende optionnel dont les modalités seront communiquées lors de l'Assemblée générale se tenant le 30 avril 2014. Cette distribution représente une augmentation de 4,6% par rapport au niveau de 3,11 euros bruts de l'année précédente.

---

<sup>22</sup> Le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende sur 2013 s'élève à 16 079 247.

<sup>23</sup> Compte tenu du précompte mobilier libératoire de 25%.

### 3.2. Chiffres clés

#### CHIFFRES CLÉS

OPÉRATIONNEL	31/12/2013	31/12/2012
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1 273,1	1 163,1
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)	8,2	8,2
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	7,5	7,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	7,3	7,2
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,4	97,3
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	1,5	2,3
Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)	91,6	91,3
FINANCIER	31/12/2013	31/12/2012
Taux d'endettement <sup>7</sup> (en %)	55,5	56,1
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (x)	3,6	3,4
Coût moyen des dettes (en %)	3,64	3,63
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,0	2,7
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,4	3,6
Hedge ratio <sup>9</sup> (en %)	78	78
Terme moyen restant des couvertures <sup>10</sup> (en ans)	5,7	5,8
RÉSULTAT (en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat immobilier	89,7	81,3
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	82,1	74,3
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-22,2	-21,3
Résultat net courant	59,6	52,1
Résultat sur le portefeuille	-0,7	1,7
Résultat IAS 39	20,8	-18,5
Résultat net	79,7	35,3
DONNÉES PAR ACTION (en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net courant (EPRA) <sup>2,11</sup>	3,85	3,67
Résultat sur le portefeuille	-0,05	0,12
Résultat IAS 39	1,35	-1,30
Résultat net	5,15	2,49
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	32,78	29,85
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	35,92	34,64
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	32,78	29,85

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

<sup>2</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>3</sup> Y compris les panneaux solaires qui sont comptabilisés pour la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.

<sup>4</sup> Calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, les revenus des panneaux solaires inclus. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en compte.

<sup>5</sup> L'évolution des revenus locatifs nets au sein d'un portefeuille inchangé. Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

<sup>7</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, nous vous renvoyons à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

<sup>8</sup> Défini comme le Résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les Frais d'intérêts moins les Intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les Redevances de location-financement et similaires.

<sup>9</sup> Pourcentage des dettes à frais d'intérêts fixes ou couvertes contre les fluctuations de taux d'intérêt dues à des produits financiers dérivés.

<sup>10</sup> Durée restante des dettes à frais d'intérêts fixes et des couvertures de taux d'intérêt qui ont été conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

<sup>11</sup> NAV – Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice courant.

### 3.3. EPRA indicateurs clés

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA*	31/12/2013	31/12/2012
Résultat EPRA (en euros par action)	3,85	3,67
EPRA NAV (en euros par action)	35,92	34,64
EPRA NNAV (en euros par action)	32,78	29,85
EPRA Net Initial Yield (en %)	7,5	7,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	7,5	7,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,8	2,9
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	9,2	9,3
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	8,9	8,8

\* 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).

### 3.4. Commentaires sur le compte de résultat du 31 décembre 2013

#### Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève, sur 2013, à 89,7 millions d'euros, soit une augmentation de 10,2% par rapport à l'an passé (81,3 millions d'euros). Cette augmentation s'explique, d'une part, par la poursuite de la croissance du portefeuille au Benelux. D'autre part, cette augmentation est également due à une croissance interne, du fait d'un taux d'occupation constamment élevé et de l'indexation des revenus locatifs. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel a augmenté de 1,5 euros. D'autre part, une provision de -0,5 million d'euros s'est établie pour débiteurs douteux au quatrième trimestre 2013. Ce résultat comprend également 6,6 millions d'euros de revenus générés par les panneaux solaires (contre 6,3 millions d'euros sur la même période l'an passé).

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

Le *résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)* s'élève à 82,1 millions d'euros en 2013, soit une augmentation de 10,6% par rapport à la même période l'an passé (74,3 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 7,5 millions d'euros sur l'exercice 2013, soit une augmentation de 0,5 million d'euros par rapport aux charges et frais en 2012. WDP parvient à maintenir les coûts sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle<sup>24</sup> de 91,6% sur 2013 – comparable à 2012 (91,3%).

<sup>24</sup> La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation), s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

### **Résultat financier (hors résultat IAS 39)**

Le *résultat financier (hors résultat IAS 39)* s'établit à -22,2 millions d'euros pour 2013, en hausse par rapport à l'an passé (-21,3 millions d'euros) en tenant compte des revenus issus des actifs tchèques qui ont été traités en 2013 comme des revenus financiers jusqu'à la vente effective du 20 juin 2013. Le montant total des dettes financières a atteint 711 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 660 millions d'euros au début de l'année. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 3,6% en 2013 et restent donc stables par rapport à 2012.

### **Résultat sur le portefeuille**

Le *résultat sur le portefeuille* sur l'ensemble de l'exercice représente -0,7 millions d'euros, soit -0,05 euros par action<sup>25</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +1,7 million d'euros, soit +0,12 euro par action. Pour 2013, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (-1,6 million d'euros), Pays-Bas (+2,5 millions d'euros), France (-1,2 million d'euros), République tchèque (+0,7 million d'euros)<sup>26</sup> et Roumanie (-1,1 million d'euros).

### **Résultat IAS 39<sup>27</sup>**

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à +20,8 millions d'euros ou +1,35 euros par action au cours de l'année 2013 (contre -18,5 millions d'euros ou -1,30 euros par action en 2012). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2013, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2013.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est traitée intégralement au compte de résultat et non directement en 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.

### **Résultat net**

Le résultat net courant, auquel est ajouté le résultat sur le portefeuille et le résultat IAS 39, correspond à un *résultat net* pour 2013 de 79,7 millions d'euros (contre 35,3 millions d'euros pour 2012).

---

<sup>25</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 15 460 354 sur 2013.

<sup>26</sup> Le portefeuille tchèque a été vendu à sa juste valeur. La plus-value concerne la reprise d'un impôt différé.

<sup>27</sup> L'impact de la norme IAS 39 est calculé sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues. Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture portent sur les éléments non réalisés et non cash (si ces produits sont conservés jusqu'à l'échéance et ne sont pas liquidés de manière anticipée).

La différence entre le résultat net de 79,7 millions d'euros et le résultat net courant de 59,6 millions d'euros résulte principalement de la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt (résultat IAS 39).

### 3.5. Bilan

#### Explications complémentaires concernant le bilan du 31 décembre 2013

##### Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*<sup>28</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représente, conformément à la norme IAS 40, 1 196,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 1 095,2 millions d'euros au début de l'exercice (en incluant la rubrique *Actifs détenues en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>29</sup>, la valeur totale du portefeuille augmente, atteignant 1 273,1 millions d'euros, contre 1 163,1 millions d'euros fin 2012.

Cette valeur de 1 273,1 millions d'euros comprend 1 127,5 millions d'euros d'immeubles achevés (*standing portfolio* ou portefeuille permanent). Cette augmentation est principalement due aux acquisitions réalisées, ainsi qu'à l'exécution des projets (entièrement pré-loués). Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 29,3 millions d'euros, avec des projets à Londerzeel (2) en Belgique d'une part et à Eindhoven, Schiphol Logistics Parc, Bleiswijk et Zwolle (2) aux Pays-Bas d'autre part. Il faut y ajouter les réserves foncières entre autres de Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 39,5 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2013 à une juste valeur de 76,8 millions d'euros. Les panneaux solaires sont inscrits au bilan sous la rubrique « Autres immobilisations corporelles ».

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 8,0%<sup>30</sup>. Le rendement locatif brut après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 8,2%.

---

<sup>28</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

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

<sup>30</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est égale à la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

**STATISTIQUES RELATIVES AU  
PORTEFEUILLE PAR PAYS**

	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Roumanie</i>	<i>Total</i>
Nombre de sites louables (#)	64	30	8	2	104
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1 283 697	693 670	150 113	10 122	2 137 602
Terrains (en m <sup>2</sup> )	2 475 556	1 136 747	376 174	860 977	4 849 454
Juste valeur (en millions d'euros)	685,3	405,0	79,7	26,3	1 196
% de la juste valeur totale	57%	34%	7%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour l'année 2013	-0,2%	0,6%	-1,5%	-5,1%	-0,1%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,3%	1,7%	4,5%	0,0%	2,8%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	5,3	8,6	3,6	7,9	6,5
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,7%	8,9%	9,1%	9,5%	8,2%
Effet de la vacance	-0,2%	-0,3%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	7,1%	7,9%	8,3%	9,3%	7,5%

<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) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

### NAV par action

La NAV (EPRA) par action s'élève à 35,92 euros au 31 décembre 2013, ce qui représente une hausse de 1,28 euros par rapport à la valeur intrinsèque de 34,64 euros au 31 décembre 2012. La NAV (IFRS) par action s'élève à 32,78 euros au 31 décembre 2013 contre 29,85 euros au 31 décembre 2012.

### 3.6. Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) s'est accru en 2013, atteignant 710,9 millions d'euros à la fin du mois de décembre 2013 contre 659,9 millions d'euros au 31 décembre 2012. Les dettes et les engagements, tels qu'ils sont repris dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, ont augmenté, passant de 670,7 millions d'euros à 725,9 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté de 1 196,4 millions d'euros à 1 308,0 millions d'euros. Le taux d'endettement est donc resté presque stable au cours de 2013 : 55,5% fin décembre 2013 contre 56,1% fin décembre 2012.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2013 est de 3,0 ans<sup>31</sup>. Si l'on tient compte uniquement du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est d'au moins 3,4 ans<sup>32</sup>. Au 31 décembre 2013, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 130 millions d'euros<sup>33</sup>. WDP dispose également de lignes de crédits à court terme pour le financement du dividende et du fond de roulement, du préfinancement des projets ainsi que pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

En ce qui concerne les dettes à long terme arrivant à échéance en 2014, ces différentes lignes de crédit ont déjà été prolongées pour moitié par anticipation.<sup>30</sup> L'autre moitié qui arrive à échéance le 31 décembre 2014 est couverte par les facilités de crédit disponibles et non utilisées. Le coût moyen de l'endettement s'élevait à 3,6% en 2012. Le ratio de couverture des intérêts<sup>34</sup> est égal à 3,6x<sup>35</sup> pour 2013 contre 3,4x pour 2012. Le montant des dettes financières à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable et qui sont ensuite couvertes, principalement par le biais des IRS (Interest Rate Swaps), avec une durée moyenne pondérée de 5,7 ans, s'élève à 555 millions d'euros, ce qui implique un taux de couverture de 78%.

---

<sup>31</sup> Les dettes à court terme incluses : il s'agit principalement du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des dispositifs autorenewables.

<sup>32</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Si cette option devait être exercée à chaque fois, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,2 ans.

<sup>33</sup> Hors facilités de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets prélués en Roumanie et y compris les nouveaux crédits auprès d'ING et de LBLux (voir 2.7. Faits survenus après la date du bilan).

<sup>34</sup> Défini comme le Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les Charges d'intérêts moins les Intérêts et dividendes perçus moins les Redevances de location-financement et similaires.

<sup>35</sup> Le ratio de couverture des intérêts de 3,6 x a été positivement influencé en 2013 par les revenus issus des actifs tchèques qui ont été traités comme des revenus financiers jusqu'à la clôture, le 20 juin 2013. Sur une base normalisée, le ratio de couverture des intérêts s'élèverait à 3,5 x pour 2013.



#### 4. Perspectives

##### ***2014, l'année de la construction***

En 2014, WDP prévoit une nouvelle augmentation du résultat net courant. Le volume d'investissements nets réalisés en 2013, soit environ 115 millions d'euros, participera pleinement au résultat durant l'exercice 2014. De plus, divers nouveaux projets de construction en cours ne participeront pleinement au résultat qu'à partir de 2015-2016.

WDP prévoit également une poursuite de la croissance, dans le cadre de laquelle le potentiel d'investissement créé par le dividende optionnel et les lignes de crédit confirmées et non utilisées, servira à réaliser de nouvelles acquisitions - en tenant compte d'une structure capitalistique constante avec un ratio d'endettement de 56%.

En 2014, 13% des contrats, dont 60% environ ont déjà pu être reconduits, arrivent à la prochaine échéance. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit un taux d'occupation moyen minimum de 95% pour 2014.

WDP table donc pour 2014, *l'année de la construction* sur une augmentation du résultat net courant à 4,00 euros par action (environ 66 millions d'euros)<sup>36</sup>. Cette croissance attendue devrait également permettre de relever le dividende de 5% à 3,40 euros bruts par action. WDP confirme ainsi également son objectif, défini lors du lancement du plan de croissance stratégique 2013-2016, d'une croissance cumulée du résultat net courant par action de 20-25% à 4,40-4,60 euros sur cette période de quatre ans.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Cette prévision de bénéfice se base sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une importante dégradation de la conjoncture économique et financière), et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement.

<sup>37</sup> Cet objectif se base sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une importante dégradation de la conjoncture économique et financière), et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement. WDP espère pouvoir réaliser cette croissance grâce aux solides fondamentaux actuels de l'entreprise – tels que le taux d'occupation élevé, la longue durée des contrats de location, les niveaux de location moyens durables, une équipe de collaborateurs expérimentée et motivée, un coût de la dette qui reste sous contrôle et une structure capitalistique qui demeure équilibrée grâce à la stratégie mise en place pour coupler les investissements immobiliers à une émission synchrone de nouveaux fonds propres et capitaux d'emprunt.

## 5. APERÇUS DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 décembre 2013 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1. Résultats consolidés

<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>	2013.DEC	2012.DEC	2011.DEC
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	83 032	75 384	63 103
Produits de l'énergie solaire	6 561	6 275	6 209
Autres produits/charges opérationnels	78	-324	-218
<b>Résultat immobilier</b>	<b>89 669</b>	<b>81 335</b>	<b>69 094</b>
Charges immobilières	-2 579	-2 149	-1 403
Frais généraux de la société	-4 951	-4 914	-4 362
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>82 139</b>	<b>74 273</b>	<b>63 329</b>
Résultat financier hors résultat IAS 39	-22 214	-21 312	-18 917
Impôts sur le résultat net courant	-40	-534	-86 602
Impôts différés sur le résultat net courant	-330	-355	-57 596
<b>RÉSULTAT NET COURANT</b>	<b>59 554</b>	<b>52 072</b>	<b>44 268</b>

<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*</b>			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1 620	1 757	3 399
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	651	101	17
Impôts différés sur le résultat du portefeuille	252	-115	-708
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-717</b>	<b>1 742</b>	<b>2 708</b>

<b>RÉSULTAT IAS 39</b>			
Revalorisation des instruments financiers (impact de la norme IAS 39)	20 837	-18 488	-17 272
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>20 837</b>	<b>-18 488</b>	<b>-17 272</b>

<b>RÉSULTAT NET</b>	79 674	35 326	29 704
---------------------	--------	--------	--------

\* Les variations de la juste valeur des panneaux solaires ne sont pas comprises dans le résultat du portefeuille. Ces variations sont comptabilisées directement en fonds propres conformément à la norme IAS 16.

<b>RATIOS CLÉS</b>	2013.DEC	2012.DEC	2011.DEC
<i>(en euros)</i>			
Résultat net courant (EPRA)/action*	3,85	3,67	3,42
Résultat sur le portefeuille/action*	-0,05	0,12	0,21
Résultat IAS 39/action*	1,35	-1,30	-1,34
Résultat net (IFRS)/action*	5,15	2,49	2,29
Résultat net courant/action**	3,70	3,45	3,25
<b>Distribution proposée</b>	<b>52 257 553</b>	<b>46 853 790</b>	<b>40 052 245</b>
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant)***	87,7%	90,0%	90,5%
Dividende brut/action	3,25	3,11	2,94
Dividende net/action	2,44	2,33	2,32

Nombre moyen pondéré d'actions	15 460 354	14 194 272	12 958 501
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	16 079 247	15 081 692	13 638 521

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

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

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

## 5.2. Résultats consolidés (par trimestre)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	Q4/2013	Q3/2013	Q2/2013	Q1/2013
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	21 008	21 527	20 286	20 210
Recettes provenant de l'énergie solaire	820	2 497	2 433	811
Autres recettes/frais d'exploitation	285	-96	92	-204
<b>Résultat immobilier</b>	<b>22 113</b>	<b>23 928</b>	<b>22 811</b>	<b>20 818</b>
Frais immobiliers	-597	-693	-645	-645
Frais généraux de la société	-1 436	-1 153	-1 196	-1 166
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>20 080</b>	<b>22 082</b>	<b>20 970</b>	<b>19 007</b>
Résultat financier hors résultat IAS 39	-5 871	-5 967	-5 303	-5 074
Impôts sur le résultat net courant	-3	-13	-13	-13
Impôts latents sur le résultat net courant	-100	-30	-100	-100
<b>RÉSULTAT NET COURANT</b>	<b>14 106</b>	<b>16 072</b>	<b>15 555</b>	<b>13 820</b>

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*				
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	-45	-4 327	2 533	218
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	-14	0	673	-7
Impôts latents sur le résultat du portefeuille	55	73	119	5
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-4</b>	<b>-4 254</b>	<b>3 325</b>	<b>216</b>

RÉSULTAT IAS 39				
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	2 943	2 933	9 905	5 056
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>2 943</b>	<b>2 933</b>	<b>9 905</b>	<b>5 056</b>

RÉSULTAT NET	17 045	14 752	28 785	19 093
--------------	--------	--------	--------	--------

\* Les variations de la juste valeur des panneaux solaires ne sont pas comprises dans le résultat du portefeuille. Ces variations sont comptabilisées directement en fonds propres conformément à la norme IAS 16.

### RATIOS CLÉS

<i>(en euros)</i>				
Résultat net courant (EPRA)/action*	0,89	1,03	1,02	0,92
Résultat sur le portefeuille/action*	0,00	-0,27	0,22	0,01
Résultat IAS 39/action*	0,19	0,19	0,65	0,34
Résultat net (IFRS)/action*	1,08	0,94	1,88	1,27
Résultat net courant/action**	0,88	1,03	0,99	0,92

Nombre d'actions en circulation au terme de la période	16 079 247	15 655 288	15 655 288	15 081 692
Nombre moyen pondéré d'actions	15 779 711	15 655 288	15 314 912	15 081 692

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

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

### 5.3. Bilan consolidé

<b>BILAN</b>	2013.DÉC	2012.DÉC	2011.DÉC
<i>(en euros x 1 000)</i>			
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 290 049</b>	<b>1 146 822</b>	<b>992 410</b>
Immobilisations incorporelles	114	213	310
Immeubles de placement	1 194 061	1 060 615	908 089
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	77 605	69 018	68 185
Actifs financiers non courant	11 466	11 396	11 418
Créances commerciales et autres actifs non courants	6 802	5 580	4 409
<b>Actifs courants</b>	<b>17 973</b>	<b>49 604</b>	<b>26 474</b>
Actif détenu en vue de la vente	2 179	34 564	14 310
Créances commerciales	3 613	5 550	4 368
Créances fiscales et autres actifs courants	6 990	5 300	3 711
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 911	1 801	1 704
Comptes de régularisation actif	3 280	2 388	2 380
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 308 022</b>	<b>1 196 425</b>	<b>1 018 884</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>527 080</b>	<b>450 181</b>	<b>401 334</b>
Capital	124 898	117 349	106 336
Primes d'émission	177 057	138 428	94 168
Réserves	145 451	159 078	171 126
Résultat net de l'exercice	79 674	35 326	29 704
<b>Passif</b>	<b>780 942</b>	<b>746 244</b>	<b>617 550</b>
Passifs non courants	587 616	554 473	477 594
Dettes financières non courants	537 377	481 446	422 536
Autres passifs financiers non courants	50 238	73 027	55 058
Passifs courants	193 327	191 771	139 957
Dettes financières courantes	173 477	178 418	126 187
Autres passifs courants	19 849	13 353	13 770
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 308 022</b>	<b>1 196 425</b>	<b>1 018 884</b>
<b>RATIOS CLÉS</b>	2013.DÉC	2012.DÉC	2011.DÉC
<i>(en euros)</i>			
NAV (IFRS)/action	32,78	29,85	29,43
NAV (EPRA)/action	35,92	34,64	33,35
Cours de l'action	52,70	0,37	0,12
Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	46,7%	36,8%	11,5%
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)	1 273 065	1 163 088	989 398
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	725 873	670 686	561 296
Total du bilan	1 308 022	1 196 425	1 018 884
Taux d'endettement*	55,5%	56,1%	55,1%

\* Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

## 6. APERÇUS FINANCIERS - Bilan et Compte de résultat au 31 décembre 2013 – IFRS<sup>38</sup>

### 6.1. Compte de résultat

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2013	31/12/2012
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs	84 239	75 897
Charges relatives à la location de bail	-1 207	-513
<b>REVENUS LOCATIFS, NETS DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION</b>	<b>83 032</b>	<b>75 384</b>
Récupération des charges locatives et de taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	6 415	6 033
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-7 372	-7 267
Autres recettes et dépenses relatives à la location	7 595	7 185
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>89 670</b>	<b>81 335</b>
Frais techniques	-1 510	-1 396
Frais commerciaux	-410	-579
Frais de gestion immobilière	-659	-174
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-2 579</b>	<b>-2 149</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>87 090</b>	<b>79 186</b>
Frais généraux de la société	-4 951	-4 914
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTFEUILLE)</b>	<b>82 140</b>	<b>74 272</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	651	101
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 620	1 757
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>81 171</b>	<b>76 130</b>
Revenus financiers	2 261	794
Charges d'intérêt nettes	-24 197	-21 991
Autres charges financières	-280	-115
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	20 838	-18 488
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 378</b>	<b>-39 800</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>79 792</b>	<b>36 330</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>-118</b>	<b>-1 004</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>79 674</b>	<b>35 326</b>
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	16 079 247	14 194 272
Résultat net/action (en euros)*	5,15	2,49
Résultat net dilué/action (en euros)*	4,96	2,34
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>79 674</b>	<b>35 326</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
<b>RÉCYCLABLE EN COMPTE DE BÉNÉFICE ET PERTE</b>	<b>-2 041</b>	<b>-1 691</b>
Variations de la juste valeur des panneaux solaires	-2 041	-1 691
<b>Résultat global de l'exercice 2012</b>	<b>77 633</b>	<b>33 635</b>
Attribuable aux actionnaires du groupe	77 633	33 635

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

\*\* Calcul sur la base du nombre totale d'actions.

<sup>38</sup> Le commissaire Deloitte, réviseurs d'entreprise, représenté par Madame Kathleen De Brabander, a confirmé que les informations comptables figurant dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'administration.

## 6.2. Bilan

BILAN	31/12/2013	31/12/2012
<i>(en euros x 1 000)</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 290 049</b>	<b>1 146 822</b>
Immobilisations incorporelles	114	213
Immeubles de placement	1 194 061	1 060 615
Autres immobilisations corporelles	77 605	69 018
Actifs financiers non courant	11 466	11 396
Créances commerciales et autres actifs non courants	6 802	5 580
<b>Actifs courants</b>	<b>17 973</b>	<b>49 603</b>
Actif détenu en vue de la vente	2 179	34 564
Créances commerciales	3 613	5 550
Créances fiscales et autres actifs courants	6 990	5 300
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 911	1 801
Comptes de régularisation actif	3 280	2 388
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 308 022</b>	<b>1 196 424</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>527 080</b>	<b>450 181</b>
Capital	124 898	117 349
Primes d'émission	177 057	138 428
Réserves	145 451	159 078
Résultat net de l'exercice	79 674	35 326
<b>Passif</b>	<b>780 942</b>	<b>746 244</b>
Passifs non courants	587 616	554 473
Provisions	1 073	1 071
Dettes financières non courants	537 377	481 446
Autres passifs financiers non courants	49 062	69 838
Passifs d'impôts différés - Engagements	103	2 118
Passifs courants	193 327	191 771
Dettes financières courantes	173 477	178 418
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 386	10 274
Autres passifs courants	1 280	1 178
Comptes de régularisation passif	4 184	1 901
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 308 022</b>	<b>1 196 425</b>

---

**Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :**

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgium  
www.wdp.be  
investorrelations@wdp.be

**Joost Uwents**  
*Directeur général*  
  
T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 476 88 99 26  
joost.uwents@wdp.be

**Mickael Van den Hauwe**  
*CFO*  
  
T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 473 93 74 91  
mickael.vandenhauwe@wdp.be

Image gallery: [www.wdp.be/relations/pressmedia](http://www.wdp.be/relations/pressmedia)

---



Did you ever wonder how energy efficient our warehouses actually are? Would you like to know how to become more eco-performant, save money and reduce your ecological footprint?

Thanks to the €S functionality you can compare the energy cost (gas and electricity) and CO<sub>2</sub> reduction per m<sup>2</sup> of an available WDP warehouse with an "average" warehouse according to the hypotheses and values.

If you have more information about the warehouse you want to compare WDP with, the app allows you to play around with lighting, roof and wall insulation.

Free download on App Store and Google Play <http://mobile.wdp.eu/>

**€S**  
**efficiency**  
**score**

---

*La Sicaf immobilière WDP construit et investit dans l'immobilier logistique (espaces d'entreposage et bureaux). WDP détient 2 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques se répartit sur plus d'une centaine de sites situés à des carrefours logistiques pour l'entreposage et la distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Roumanie. Vous trouverez de plus amples informations concernant WDP sur le site Internet :[www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

*WDP Comm. VA – Société d'investissement à capital fixe publique en biens immobiliers de 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 d'investissement à capital fixe publique en immobilier de droit belge, cotée sur NSYE 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.*