



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Mercredi 13 février 2013, 7h00
Information réglementée

RÉSULTATS ANNUELS POUR LA PÉRIODE DU 01-01-2012 AU 31-12-2012

- Le bénéfice net courant¹ pour 2012 s'élève à 52,1 millions d'euros, soit une hausse de 7,4 % du bénéfice par action qui le porte à 3,67 euros.
- Le dividende proposé pour 2012, en hausse de 5,4 %, s'établit à 3,10 euros bruts par action sous la forme d'un dividende optionnel.
- Le nouveau plan de croissance pour 2013-16 a pour objectif une augmentation cumulative du bénéfice net courant par action de 20-25 % qui l'établirait à 4,40-4,60 euros.

1. Résumé

- Le bénéfice net courant pour 2012 s'élève à 52,1 millions d'euros, soit une augmentation de 17,6 % par rapport à 2011 (44,3 millions d'euros), ce qui est nettement supérieur aux anticipations initiales pour 2012². Le bénéfice net courant par action³ pour 2012 a progressé de 7,4 % à 3,67 euros par rapport aux 3,42 euros de 2011, et de 18 % par rapport aux 3,11 euros de 2010. L'objectif d'une augmentation cumulative du bénéfice par action de 20 % pour la période 2011-13 est donc à portée de main et un nouveau plan de croissance peut être formulé.
- Dividende proposé en hausse de 5,4 %, jusqu'à 3,10 euros bruts soit 2,33 euros nets par action⁴, en rappelant la possibilité de dividende optionnel.
- Le taux d'occupation⁵ au 31 décembre 2012 est de 97,3 %, contre 96,7 % fin 2011. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de location du portefeuille de WDP correspond à 7,2 ans (panneaux solaires inclus).

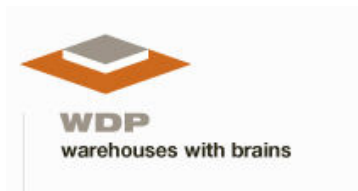
¹ Le résultat net courant est le résultat à l'exclusion du résultat sur portefeuille et du résultat IAS 39.

² Voir le communiqué de presse du 15 février 2012 et le Rapport financier annuel 2011.

³ Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions pour 2012 de 14.194.272.

⁴ Après déduction du précompte mobilier de 25 %.

⁵ Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des surfaces non louées, en tenant compte des revenus des panneaux solaires. Les projets en construction et/ou rénovation sont exclus.



- Le taux d'endettement au 31 décembre 2012 représente 56,1%⁶, contre 55,1% au 31 décembre 2011. La valeur réelle du portefeuille⁷ est de 1.163,1 millions d'euros, par rapport aux 989,4 millions d'euros de fin 2011.
La valeur intrinsèque⁸ de l'action WDP au 31 décembre 2012 s'élève à 34,52 euros, contre 33,24 euros au 31 décembre 2011.
- WDP entend poursuivre son expansion rentable et ciblée en mettant en œuvre un nouveau plan de croissance qui prévoit d'étoffer de 50 %, sur les quatre prochaines années, le portefeuille qui atteindrait ainsi 1,8 milliard d'euros. Ce développement se fera au moyen d'acquisitions et, en interne, à travers des projets préloqués sur des terrains existants et/ou nouveaux.
- Sur la période 2013-16 que couvre le plan, l'objectif est de s'efforcer de parvenir à une augmentation cumulative du bénéfice net courant par action de 20-25 % qui l'établirait à 4,40-4,60 euros⁹.
- Pour l'exercice 2013, WDP table déjà sur une augmentation du bénéfice net courant le portant au moins à 60 millions d'euros, soit 3,85 euros par action. Dans ce contexte, l'entreprise prévoit pour l'exercice 2013 de distribuer un dividende (payable en 2014) de 3,25 euros bruts par action, une nouvelle hausse de 5 % par rapport à 2012.

2. Activités opérationnelles et financières en 2012

2.1. Taux d'occupation et locations

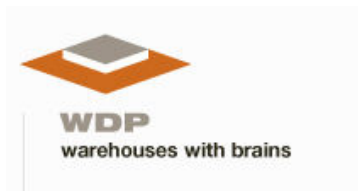
Au 31 décembre 2012, le portefeuille de WDP enregistrait un taux d'occupation de 97,3 %, en hausse par rapport aux 96,7 % de 31 décembre 2011. Cette évolution positive est due essentiellement aux locations au sein du portefeuille existant à Venlo, Zele et Londerzeel. Sur les 10 % de contrats de location existants qui arrivaient à échéance en 2012, 90 % ont pu être reconduits. Ce pourcentage est conforme aux années précédentes, ce qui indique un taux élevé de rétention de la clientèle. Les 10 % restants ont été en grande partie reloués à de nouveaux clients. En outre, sur les 13 % des contrats qui arrivent à échéance en 2013, plus de 70 % ont déjà été à ce jour reconduits.

⁶ Si l'on tient compte, dans le calcul du taux d'endettement au 31 décembre 2012, de la concrétisation prévue en 2013 de la cession des « Actifs destinés à la vente » pour un montant de 34,6 millions d'euros, le taux d'endettement pro forma s'établit alors à 54,8 %.

⁷ La valeur du portefeuille est composée de placements immobiliers, de placements immobiliers en développement pour compte propre à des fins locatives, d'actifs destinés à la vente et de la juste valeur des panneaux solaires. Sans prendre en compte les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'établit à 1.095,2 millions d'euros, contre 922,4 millions d'euros fin 2011.

⁸ La valeur intrinsèque (hors résultat IAS 39 et avant distribution du bénéfice de l'exercice courant) correspond aux fonds propres par action en ne tenant compte que de la somme des estimations des immeubles individuels, et non à une évaluation de WDP dans sa totalité.

⁹ Ces prévisions se fondent sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une nette aggravation de la conjoncture économique et financière) et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement.



2.2. Acquisitions et désinvestissements

WDP a fait l'acquisition en mars 2012 du Lake Side Portfolio pour un montant de 105 millions d'euros. Il s'agit au total de huit bâtiments dans des emplacements de premier plan aux Pays-Bas, qui sont tous loués à 100 % à des locataires de qualité, disposant de contrats à long terme de 12,5 ans en moyenne. Le transfert des bâtiments a eu lieu en plusieurs phases dans le courant de 2012. Les six bâtiments déjà terminés ont été ajoutés au portefeuille fin avril. Les deux projets restants ont été acquis fin octobre après leur achèvement. Les revenus locatifs annuels initiaux de ce portefeuille s'élèvent à 8,2 millions d'euros et font l'objet d'une indexation annuelle¹⁰.

Le 21 septembre 2012, WDP a fait l'acquisition d'un site à Londerzeel pour 3,4 millions d'euros. L'acquisition s'est effectuée dans le cadre d'une scission partielle et le paiement a été financé par l'émission de nouvelles actions WDP. Ce site stratégique de 30.000 m² a un accès direct à l'autoroute A12 et un beau potentiel de redéploiement.¹¹

Le 3 octobre 2012, WDP a signé un contrat pour l'acquisition d'un bâtiment logistique à Veghel (Pays-Bas) en contrepartie de quelque 9 millions d'euros. Ce site est attenant à celui que détient déjà WDP à Veghel et il est aussi loué à Kuehne + Nagel. Un site stratégique d'environ 100.000 m² pourra ainsi voir le jour. Ce bâtiment constitue une extension de l'acquisition du Lake Side Portfolio, qui s'est déroulée en plusieurs phases dans le courant de 2012.¹²

Fin octobre 2012, WDP a finalisé, pour un montant de 8,5 millions d'euros, le processus d'acquisition engagé pour obtenir le contrôle de la société Aedess sprl, propriétaire d'un bâtiment logistique de 20.000 m². Le bâtiment est situé à un emplacement stratégique à Zwijndrecht dans le port d'Anvers, entre le tunnel Kennedy et le tunnel Liefkenshoek. Le terrain est loué sur la base d'un contrat de concession à long terme et offre un potentiel d'extension d'environ 20.000 m². Actuellement, la surface bâtie est louée à court terme au Van Moer Group, une société de transport internationale. Le groupe WDP, d'une part pour simplifier ses fonctions opérationnelles et administratives et, d'autre part, pour favoriser les synergies, a fusionné juste avant la fin de l'année 2012 avec sa filiale à 100 %, Aedess sprl.¹³

Fin novembre 2012, WDP a racheté le centre de distribution de Barneveld aux Pays-Bas pour 26 millions d'euros auprès de Pon Onroerend Goed B.V. Le vendeur se charge actuellement d'une rénovation intégrale et de nouvelles constructions sur ce site, qui sera livré en juin 2013. Une filiale de Pon est locataire du site, occupant une surface totale supérieure à 30.000 m².¹⁴

WDP avait annoncé que des négociations¹⁵ étaient en cours pour la vente de sept sites plus petits et non stratégiques au sein du portefeuille belge pour un montant total de 20,1 millions d'euros – ce

¹⁰ Voir les communiqués de presse du 22 mars 2012 et du 25 avril 2012.

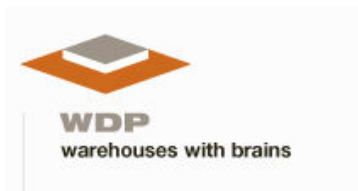
¹¹ Voir les communiqués de presse du 23 juillet 2012 et du 21 septembre 2012.

¹² Voir le communiqué de presse du 3 octobre 2012.

¹³ Voir le communiqué de presse du 8 novembre 2012.

¹⁴ Voir le communiqué de presse du 3 décembre 2012.

¹⁵ Voir le communiqué de presse du 15 février 2012.



qui est conforme à la juste valeur la plus récente. Courant 2012, trois sites, respectivement à Tournai, Saint-Nicolas et Wavre-Saint-Catherine, ont été vendus à concurrence de 10,4 millions d'euros. WDP compte vendre les quatre autres sites à Alost (3) et à Wieze (1) en 2013.

D'un point de vue stratégique, la décision a été prise à l'automne de 2012 de vendre 100 % des actions dans la filiale tchèque de WDP, WDP CZ. Cette transaction s'inscrit dans la stratégie de WDP visant à renforcer sa position sur ses marchés essentiels en Europe occidentale, avec en complément le marché logistique en pleine croissance en Roumanie. Au sein du portefeuille immobilier tchèque, la transaction représente une valeur totale d'environ 25 millions d'euros, ce qui est parfaitement conforme à la juste valeur la plus récente. La transaction sera conclue (sous réserve d'un certain nombre de conditions habituelles, dont le financement) au plus tard le 1^{er} avril 2013.¹⁶ Pour l'instant, un montant de 34,6 millions d'euros est donc inscrit sous la rubrique « actifs destinés à la vente » dans le bilan.

2.3. Projets

En février 2012, un entrepôt réfrigéré de 3.200 m² a été livré à Mollem (Asse). Il est utilisé par le groupe laitier international Lactalis SA. Il s'agit du premier entrepôt « full LED » en Belgique : l'éclairage intérieur et extérieur se compose exclusivement de diodes électroluminescentes (LED). Avec ce projet pilote, WDP conforte son rôle pionnier d'entreprise en faveur du développement durable.¹⁷

Suite à la conclusion d'un contrat de location avec Arrow Electronics, une autre partie du site de Venlo d'une superficie de 15.000 m² a été achevée à la fin du deuxième trimestre de 2012.¹⁸

Le projet à Schiphol a été livré au troisième trimestre de 2012. Rapid Logistics, société spécialisée dans la logistique aéroportuaire dans la région de Schiphol, est locataire du nouveau site, sur la base d'un bail de dix ans fixes. La présence de WDP dans une région clé comme Schiphol, qui représente une niche stratégique, consolide sa position en tant qu'intervenant de premier ordre dans le secteur de l'immobilier logistique aux Pays-Bas. Ce projet a entre-temps obtenu la certification BREEAM avec la mention « très bien ».

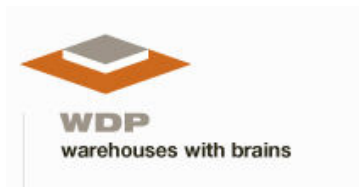
A Ternat, le site a été réaménagé au quatrième trimestre après la signature de différents contrats de location, entre autres avec ATS et bpost, qui a établi sur place un centre de distribution régional de 2.500 m². La superficie disponible est ainsi louée à 90 %.

A Willebroek, le site existant – qui compte tenu de son emplacement le long de l'autoroute A12 a un avenir essentiellement logistique – a été agrandi par un projet de construction de 15.000 m² pour Distri-log. Cette entreprise louant déjà sur place, depuis fin 2007, une superficie de 20.000 m², le site est devenu un emplacement logistique stratégique de premier plan, doté d'une surface bâtie de

¹⁶ Voir le communiqué de presse du 13 novembre 2013.

¹⁷ Voir le communiqué de presse du 15 février 2012.

¹⁸ Voir le communiqué de presse du 26 mars 2012.



35.000 m² entièrement louée à Distri-log à long terme. WDP ambitionne d'obtenir, pour son nouveau site à Willebroek, la certification BREEAM avec mention « très bien ».

2.4. Durabilité

Dans le courant de l'année 2012, des panneaux solaires ont été installés sur les toits de quatre sites supplémentaires en Belgique pour une puissance globale de 1,2 MWc (« mégawatt-crête »), ce qui a représenté au total un investissement de 2,4 millions d'euros (rénovation des toits incluse). En outre, des projets photovoltaïques ont été réalisés sur les deux nouvelles constructions récemment livrées à Oarja en Roumanie pour une puissance totale de 0,6MWc, l'investissement représentant au total 1,1 million d'euros¹⁹. Actuellement, WDP a une puissance installée totale de 16MWc sous forme de panneaux solaires. Un certain nombre d'immeubles ont aussi été équipés d'un éclairage économe en énergie pour réduire la consommation électrique des locataires.

2.5. Gestion des moyens financiers

En 2012, les investissements effectués ont atteint un montant considérable, soit environ 175 millions d'euros nets (environ 185 millions d'euros d'investissements moins 10 millions d'euros de ventes réalisées)²⁰. Une stratégie de financement adéquate a été définie. Sur ces quelque 175 millions d'euros nets consacrés aux dépenses en capital, environ 70 millions d'euros ont été financés par de nouveaux fonds propres (le dividende optionnel, la scission partielle d'Immo Weversstraat, l'opération « Lake Side bis » et les bénéfices mis en réserve) et le solde par de nouveaux emprunts. En outre, les crédits arrivant à échéance en 2013 ont été anticipés. Par ailleurs, une marge de lignes de crédit non utilisées a été maintenue.

L'entreprise a augmenté ses ressources financières en 2012 en adoptant successivement les mesures suivantes :

- Augmentation du programme de crédit auprès d'ABN AMRO de 20 millions d'euros²¹

La collaboration entamée en 2011 avec ABN AMRO, en vue de soutenir la poursuite de l'expansion de WDP aux Pays-Bas, a été renforcée en avril par une hausse du programme de crédit de 20 millions d'euros à 125 millions d'euros (100+25).

- Dividende optionnel d'un montant de 22 millions d'euros²²

Les actionnaires de WDP ont opté, concernant environ 73 % de leurs actions, pour un apport de leurs droits à dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Il en a résulté une augmentation de capital de 22,4 millions d'euros

¹⁹ Sur la base de 100 % de l'investissement. WDP est propriétaire à 51 % à travers WDP Development RO, une exploitation commune à 51-49 %.

²⁰ Hors ventes en cours d'exécution en Belgique et en République tchèque pour un montant de 34,6 millions d'euros (voir 2.2. Acquisitions et désinvestissements)

²¹ Voir le communiqué de presse du 25 avril 2012.

²² Voir le communiqué de presse du 25 avril 2012.

par la création de 622.013 nouvelles actions sur la base du prix d'émission de 36,00 euros. Ces fonds ont été immédiatement affectés au financement de l'acquisition du Lake Side Portfolio, dont le transfert a eu lieu fin avril 2012.

- Attribution d'un nouveau prêt de 15 millions d'euros par la Banque Triodos²³

Dans le cadre de ses plans de croissance et de l'attention constante portée à la durabilité, WDP a conclu en août un nouveau contrat de financement avec la Banque Triodos, dont les financements sont spécifiquement dédiés à des projets durables. Le crédit d'investissement bilatéral de 15 millions d'euros sur six ans, remboursable en un versement unique à l'échéance, a servi au financement du projet BREEAM de Schiphol.

- Acquisition du site à Londerzeel contre paiement en nouvelles actions WDP à hauteur de 3 millions d'euros²⁴

Fin septembre 2012, l'Assemblée extraordinaire des Actionnaires a approuvé l'acquisition, dans le cadre d'une scission partielle, d'un site d'Immo Weversstraat à Londerzeel, pour un montant de 3,4 millions d'euros. WDP a ainsi augmenté son capital de 3,4 millions d'euros et émis 84.226 nouvelles actions à un prix d'émission de 40,37 euros (chiffre arrondi) par action.

- Renforcement des capitaux propres par l'apport de 30 millions d'euros suite à l'opération « Lake Side bis »²⁵

Début octobre 2012, WDP a réalisé l'acquisition des trois sites restants au sein du Lake Side Portfolio via l'opération « Lake Side bis ». L'opération a consisté à acheter les trois bâtiments restants au sein du Lake Side Portfolio (à savoir les sites de Roosendaal, de Beek et l'achat supplémentaire à Veghel). L'acquisition s'est effectuée au moyen d'un apport (indirect) en nature et d'un paiement par l'émission de nouvelles actions WDP. Les nouvelles actions ont été émises suite à une augmentation de capital, sur décision du Conseil d'administration, en utilisant le capital autorisé. L'opération a entraîné un renforcement des fonds propres par l'apport de 30,0 millions d'euros au moyen de l'émission de 736.932 nouvelles actions WDP au prix de 40,75 euros par action.

- Augmentation du programme de crédit auprès de la banque KBC de 10 millions d'euros²⁶

La collaboration avec la banque KBC a été renforcée par une hausse du programme de crédit de 10 millions d'euros pour appuyer l'expansion de WDP.

²³ Voir le communiqué de presse du 22 août 2012.

²⁴ Voir les communiqués de presse du 23 juillet 2012 et du 21 septembre 2012.

²⁵ Voir les communiqués de presse du 3 octobre 2012, du 4 octobre 2012 et du 9 octobre 2012.

²⁶ Voir le communiqué de presse du 8 novembre 2012.



- Attribution d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par la banque LBLux²⁷

Début novembre 2012, WDP a signé un nouveau contrat de financement avec la banque LBLux. Cette ligne de crédit correspond à un prêt de 25 millions d'euros sur une durée de cinq ans, remboursable en un versement unique à l'échéance. WDP a pu ainsi élargir son assise financière afin de soutenir la poursuite de son expansion.

2.6. Faits survenus après la date du bilan

WDP a pu reconduire en janvier 2013 son programme de financement de 125 millions d'euros auprès d'ABN AMRO. Le prêt existant de 100 millions d'euros, remboursable en un versement unique à l'échéance, avec pour échéance initiale avril 2013, a été reconduit d'un an et de deux ans, respectivement, pour des montants de 25 millions d'euros et de 75 millions d'euros. Le programme de financement prévoit en outre une facilité de crédit à court terme de 25 millions d'euros, qui a aussi été confirmée, pour le financement de la poursuite de l'expansion de WDP aux Pays-Bas. WDP a ainsi adopté une approche proactive et refinancé toutes ses dettes de long terme arrivant à échéance en 2013²⁸.

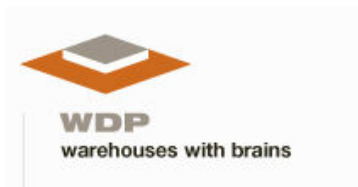
Début 2013, WDP a pu aussi concrétiser les projets suivants sur les réserves foncières existantes :

- A Nivelles, WDP a conclu avec GLS, spécialiste dans la distribution next-day de colis et dans l'expéditions de messagerie, la vente d'une partie des terrains existants, à savoir 2 ha sur un total de 5 ha, et la construction d'un entrepôt de transbordement de 4.000 m² sur la base d'un contrat à long terme. Le segment des entrepôts de transbordement se développe au sein du secteur logistique du fait du succès croissant du commerce électronique.
- A Zwijndrecht dans le port d'Anvers, WDP peut réaliser le potentiel d'agrandissement de 20.000 m², en concluant un nouveau bail avec Van Moer Group, qui est aussi locataire du bâtiment existant.
- A Alost, le site existant de Tech Data sera élargi de 3.000 m² parallèlement à la reconduction du bail existant.

WDP prévoit pour ces projets un investissement supplémentaire de 11 millions d'euros et pense pouvoir tous les livrer d'ici fin 2013. Le rendement visé pour la totalité des investissements est d'au moins 8 %.

²⁷ Voir le communiqué de presse du 8 novembre 2012.

²⁸ Voir aussi « 3.5. Position financière ».



3. Résultats financiers

3.1. Résumé

Le bénéfice net courant de WDP pour 2012 s'élève à 52,1 millions d'euros. Ce résultat est en hausse de 17,6 % par rapport aux 44,3 millions d'euros enregistrés en 2011.

Cette forte hausse du bénéfice net courant vient de la croissance soutenue du portefeuille de WDP en 2011 et en 2012, due entre autres aux acquisitions stratégiques aux Pays-Bas, à la livraison de projets préloués et à l'augmentation du taux d'occupation. Par ailleurs, les coûts opérationnels et financiers ont été gérés activement et maîtrisés.

Le bénéfice net courant par action s'établit à 3,67 euros, contre 3,42 euros durant la même période l'an dernier, en tenant compte du nombre moyen pondéré des actions en circulation pendant la période sous revue²⁹. Avec cette augmentation cumulative de 18 % réalisée sur les deux exercices 2011-12, WDP est en très bonne voie pour atteindre son objectif de progression du bénéfice de 20 % sur la période 2011-2013 et un nouveau plan de croissance peut être formulé.

Si l'on tient compte de la « dilution » due à l'émission de nouvelles actions correspondant à l'augmentation de capital liée au dividende optionnel, à la scission partielle d'Immo Weversstraat et à l'apport (indirect) en nature de trois sites à travers l'opération « Lake Side bis », le bénéfice net courant par action pour 2012 s'établit à 3,45 euros³⁰.

Compte tenu de la forte augmentation du bénéfice net courant, le gérant de WDP proposera lors de l'assemblée générale de distribuer pour 2012 un dividende total par action de 3,10 euros bruts, soit 2,33 euros nets par action³¹ sous forme d'un dividende optionnel dont les modalités seront précisées lors de l'Assemblée générale du 24 avril 2013. Cela représente une hausse de 5,4 % par rapport au résultat de 2,94 euros bruts de l'an dernier.

²⁹ Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation en 2012 est de 14.194.272, en tenant compte de la création de nouvelles actions : 622.013 dues au dividende optionnel, 84.226 suite de la scission partielle d'Immo Weversstraat et 736.932 du fait de l'opération « Lake Side bis ».

³⁰ Le nombre total d'actions donnant droit au versement d'un dividende en 2012 est de 15.081.692.

³¹ En tenant compte du précompte mobilier libératoire de 25%.



3.2. Chiffres clés

Chiffres clés	31-12-2012	31-12-2011
Opérationnel		
Juste valeur des placements immobiliers (y compris panneaux solaires) (en millions EUR)	1.163,1	989,4
Rendement locatif brut (parties non louées incl.) (%) ¹	8,17%	8,27%
Rendement locatif net (EPRA) (%) ²	7,42%	7,53%
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (a) ³	7,2	7,2
Taux d'occupation (%) ⁴	97,3%	96,7%
Like-for-like croissance des revenus de location (%) ⁵	2,3%	2,8%
Marge d'exploitation (%) ⁶	91,3%	91,7%
Financiers		
Taux d'endettement (%) ⁷	56,1%	55,1%
Interest Coverage Ratio (x) ⁸	3,4x	3,1x
Coût moyen des dettes (%)	3,63%	3,95%
Terme moyen restant des crédits en circulation (a)	2,7	3,5
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (a)	3,6	4,1
Hedge ratio (%) ⁹	78%	76%
Terme moyen restant des couvertures (a) ¹⁰	5,8	6,3
Résultat (en millions EUR)		
Résultat immobilier	81,3	69,1
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	73,4	63,3
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-21,3	-18,9
Résultat net courant	52,1	44,3
Résultat sur le portefeuille	1,7	2,7
Résultat IAS 39	-18,5	-17,3
Résultat net	35,3	29,7
Données par action (en EUR)		
Résultat net courant (EPRA) ^{2,11}	3,67	3,42
Résultat sur le portefeuille	0,12	0,21
Résultat IAS 39	-1,30	-1,34
Résultat net	2,49	2,29
VNI (IFRS) ¹¹	29,85	29,43
VNI (EPRA) ^{2,11}	34,64	33,35
NNNAV (EPRA) ²	29,85	29,43

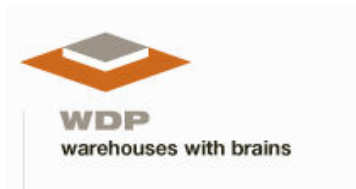
¹ Calculé en divisant les locations contractualisées annualisées brut (cash) par la valeur équitable. La valeur équitable est égale à la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement impôt de transaction).

² Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

³ Y compris les panneaux solaires qui sont prévus dans le terme moyen pondéré des certificats de l'électricité durable.

⁴ Calculé en fonction des valeurs de locations pour les bâtiments loués et les surfaces non louées et y compris les revenus des panneaux solaires. Les projets en construction et/ou rénovation n'ont pas été pris en considération.

⁵ L'évolution des revenus de locations nets dans le cas où le portefeuille reste inchangé. Calculé en vertu des recommandations des meilleures pratiques de



l'EPRA. Voir également www.epra.com.

⁶ *La marge d'exploitation ou opérationnelle est atteinte en divisant le résultat immobilier net par le résultat immobilier.*

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

⁸ *Défini comme "résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille" divisé par les "frais d'intérêts – intérêts & dividendes encaissés – rémunération pour des locations & équivalents similaires".*

⁹ *Pourcentage des dettes à taux d'intérêt fixe ou couvertes contre les fluctuations des taux d'intérêt par des produits financiers dérivés.*

¹⁰ *Terme restant des couvertures d'intérêts qui ont été souscrites pour couvrir la dette contre les fluctuations des taux d'intérêt.*

¹¹ *VNI = Valeur nette d'inventaire ou valeur intrinsèque pour la distribution des bénéfices de l'exercice courant.*

3.3. Commentaires sur le compte de résultat du 31 décembre 2012

Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 81,3 millions d'euros pour 2012, soit une augmentation de 17,7 % par rapport à l'an dernier (69,1 millions d'euros). Cette hausse s'explique tout d'abord par la croissance soutenue du portefeuille, notamment en Belgique et aux Pays-Bas, due à des acquisitions et à l'achèvement des projets prélués. Cette hausse vient également d'une croissance interne, du fait d'une progression du taux d'occupation et de l'indexation des revenus locatifs. Au sein d'un portefeuille inchangé, les revenus locatifs ont augmenté d'une année sur l'autre de 2,3 %. Ce résultat prend également en compte les 6,3 millions d'euros de revenus issus des panneaux solaires (contre 6,2 millions d'euros sur la même période l'an dernier). Enfin, ce résultat englobe également un certain nombre d'éléments exceptionnels réalisés au quatrième trimestre pour un montant total de 0,6 million d'euros.

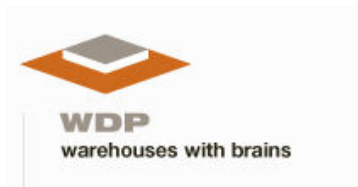
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le *résultat d'exploitation* (avant résultat sur portefeuille) s'établit à 74,3 millions d'euros pour 2012, soit une augmentation de 17,3% par rapport à la même période l'an dernier (63,3 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux correspondent à 4,9 millions d'euros pour la totalité de l'exercice de 2012, soit une hausse de 0,6 million d'euros par rapport aux coûts de 2011. WDP parvient à maîtriser les coûts, ce qui lui permet d'obtenir une marge d'exploitation³² de 91,3 % pour 2012, contre 91,7 % en 2011.

Résultat financier (hors résultat IAS 39)

Le *résultat financier* (hors résultat IAS 39) s'établit à -21,3 millions d'euros pour 2012, en hausse par rapport à l'an dernier (-18,9 millions d'euros), en tenant compte de l'accroissement de l'endettement financier total, qui atteint 660 millions d'euros contre 549 millions d'euros au début de l'année. En moyenne, les charges d'intérêts s'élèvent à 3,6 % en 2012, contre 4,0 % en 2011. Cette baisse est imputable, d'une part, à la gestion active des couvertures d'intérêts et, d'autre part, à la diminution des taux d'intérêt sur les marchés financiers internationaux.

³² *La marge d'exploitation s'obtient en divisant le résultat immobilier net par le résultat immobilier.*



Résultat sur portefeuille

Le *résultat sur portefeuille* durant la totalité de l'exercice 2012 s'établit à +1,7 million d'euros, soit +0,12 euros par action³³. Pour la même période l'an dernier, ce résultat était de +2,7 millions d'euros, soit +0,21 euros par action. Cela donne les résultats suivants par pays pour 2012 : Belgique (+4,5 millions d'euros), Pays-Bas (+0,0 million d'euros), France (-2,1 millions d'euros), République tchèque (-0,4 million d'euros) et Roumanie (-0,2 million d'euros).

Résultat IAS 39³⁴

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à -18,5 millions d'euros, soit -1,30 euro par action dans le courant de l'année 2012 (par rapport à -17,3 millions d'euros, soit -1,34 euro par action en 2011). Cet impact négatif vient de la variation de la valeur réelle des couvertures d'intérêts souscrites (principalement Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2012 du fait de la forte baisse des taux d'intérêt à long terme dans le courant de 2012.

La variation de la valeur réelle des couvertures d'intérêts est traitée intégralement par le biais du compte de résultat et non comptabilisée directement en fonds propres. Comme cet impact concerne un élément non monétaire et non réalisé, il a été retiré, dans la présentation analytique des résultats, du résultat financier et reflété séparément dans le compte de résultat.

Résultat net

Le bénéfice net courant, auquel on ajoute le résultat sur portefeuille et le résultat IAS 39, correspond au *résultat net* pour 2012 de 35,3 millions d'euros (contre 29,7 millions d'euros pour 2011).

La différence entre le résultat net de 35,3 millions d'euros et le bénéfice net courant de 52,1 millions d'euros est imputable à la variation négative de la valeur réelle des instruments de couverture de risque de taux d'intérêt (résultat IAS 39), légèrement compensée par la variation positive de la valeur réelle du portefeuille (voir ci-dessus).

3.4. Bilan

Explication complémentaire concernant le bilan du 31 décembre 2012

Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la valeur réelle (*fair value*³⁵) du portefeuille immobilier de WDP correspond, conformément à la norme IAS 40, à 1.095,2 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre

³³ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 14.194.272 en 2012.

³⁴ L'impact de la norme IAS 39 (élément non monétaire) est calculé sur la base de la valeur de marché (mark-to-market ou M-t-M) des couvertures d'intérêts souscrites.

³⁵ Pour la méthode précise d'évaluation, nous vous renvoyons au communiqué de presse de la BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

922,4 millions d'euros au début de l'exercice (en incluant la rubrique « actifs destinés à la vente »). Avec l'évaluation de la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires³⁶, la valeur totale du portefeuille augmente, atteignant 1.163,1 millions d'euros, contre 989,4 millions d'euros fin 2011.

Cette valeur de 1.163,1 millions d'euros comprend 1.048,1 millions d'euros de bâtiments achevés (« portefeuille permanent »). Cette augmentation est principalement due aux acquisitions réalisées, ainsi qu'à l'exécution des projets (100 % pré-loués). Les projets en cours d'exécution, notamment à Anderlecht et Nivelles en Belgique d'une part, et à Ridderkerk aux Pays-Bas d'autre part, représentent une valeur de 7,2 millions d'euros. A cela s'ajoutent les réserves foncières, entre autres à Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Libercourt, et la banque foncière en Roumanie pour une valeur réelle de 39,9 millions d'euros. Les investissements réalisés dans les panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2012 à une juste valeur de 67,9 millions d'euros. Les panneaux solaires sont inscrits au bilan sous la rubrique « autres immobilisations corporelles ».

La valorisation de l'ensemble du portefeuille fait actuellement ressortir son taux de rendement locatif brut (*yield*) à 8,0 %³⁷. Le rendement locatif brut après ajout de la valeur locative estimée sur le marché pour les parties non louées s'élève à 8,2 %.

Statistiques du portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Tchéquie	Roumanie	Total
Nombre de sites louables (#)	62	27	8	5	1	103
Surface louables brute (m ²)	1.159.577	662.225	150.113	39.356	6.879	2.018.150
Terrain (m ²)	2.417.414	1.007.977	376.174	131.224	860.977	4.793.766
Juste valeur (m EUR)	600,7	363,7	80,6	24,9	25,2	1.095
% de la juste valeur totale	55%	33%	8%	2%	2%	100%
% de variation de la juste valeur	0,7%	0,0%	-2,6%	-1,5%	-0,6%	0,2%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,5%	1,3%	8,4%	0,0%	0,0%	2,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (ans) ²	5,2	8,9	3,0	2,9	8,9	6,4
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,7%	8,7%	8,8%	10,5%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,3%	-0,1%	-0,7%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	0,0%	-0,3%
Les ajustements pour frais de mutations	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	7,0%	7,9%	7,6%	9,7%	9,0%	7,4%

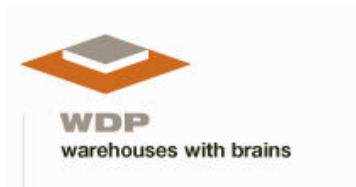
1 Indicateur de performance financière calculé en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

2 Panneaux solaires non compris.

3 Calculé en divisant les locations contractualisées annualisées brut (cash) par la valeur équitable. La valeur équitable est égale à la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement impôt de transaction).

³⁶ Les investissements dans les panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

³⁷ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (comptant) des baux par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (essentiellement les droits de mutation).



Valeur intrinsèque

La *valeur intrinsèque* par action (hors résultat IAS 39) s'élevait à 34,52 euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 1,28 euro par rapport à une valeur intrinsèque de 33,24 euros au 31 décembre 2011. En incluant le résultat IAS 39, la valeur intrinsèque s'établissait à 29,85 euros par action au 31 décembre 2012, contre 29,43 euros au 31 décembre 2011.

3.5. Position financière

L'endettement financier total (à court et à long terme) s'est accru en 2012, atteignant 659,9 millions d'euros fin décembre 2012, contre 548,7 millions d'euros au 31 décembre 2011. 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, se sont accentués, passant de 561,3 millions à 670,7 millions d'euros. De même, le total du bilan a augmenté, de 1.018,9 millions à 1.196,4 millions d'euros. Le taux d'endettement est donc resté presque stable au cours de 2012 : 56,1%³⁸ fin décembre 2012 par rapport à 55,1 % fin décembre 2011.

L'échéance moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2012 est de 2,7 ans³⁹. Si l'on ne tient compte que du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, l'échéance moyenne pondérée est d'au moins 3,6 ans⁴⁰. Au 31 décembre 2012, les lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées représentaient au total 75 millions d'euros⁴¹. WDP dispose en outre d'une ligne de crédit à court terme pour le préfinancement de projets aux Pays-Bas, ainsi que de lignes de crédits à court terme pour le financement du dividende, du fonds de roulement et pour la couverture du programme de billets de trésorerie. En ce qui concerne les échéances des dettes de long terme en 2013, les différentes facilités de crédit ont déjà été prolongées en adoptant une approche proactive⁴². Le coût moyen de l'endettement s'établit à 3,6 % en 2012. Le ratio de couverture des intérêts⁴³ est égal à 3,4x pour 2012, contre 3,1x en 2011. Les dettes financières sont couvertes à hauteur de 513 millions d'euros, principalement par des swaps de taux d'intérêts avec une échéance moyenne pondérée de 5,8 ans, ce qui implique un taux de couverture de 78%.

³⁸ Si l'on tient compte, dans le calcul du taux d'endettement au 31 décembre 2012, de la concrétisation prévue en 2013 de la cession des « Actifs destinés à la vente » pour un montant de 34,6 millions d'euros, le taux d'endettement pro forma s'établirait alors à 54,8 %.

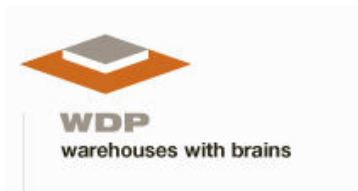
³⁹ Dettes à court terme comprises : celles-ci se composent principalement du programme de billets de trésorerie entièrement couvert par les lignes de garantie annuelles renouvelables.

⁴⁰ Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option d'extension. Si ce type d'options était systématiquement exercé, l'échéance moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,2 ans.

⁴¹ A l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets pré-loués en Roumanie.

⁴² Voir aussi "2.6 Fait survenu après la date du bilan"

⁴³ Défini comme étant le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » divisé par les « charges d'intérêts – intérêts et dividendes perçus – redevances de location-financement et similaires ».



4. Perspectives

Perspectives pour 2013

WDP prévoit pour 2013 une nouvelle augmentation du bénéfice net courant. Le volume d'investissements nets réalisés en 2012, soit 175 millions d'euros, participera pleinement au résultat durant l'exercice 2013. WDP prévoit également une poursuite de la croissance et le potentiel d'investissement créé par les ventes prévues⁴⁴, le dividende optionnel et les facilités de crédit non utilisées, servira à réaliser de nouvelles acquisitions – en tenant compte d'une structure de capital constante avec un ratio d'endettement de 56 %.

En 2013, 13 % des contrats arrivent à échéance, plus de 70 % d'entre eux ayant déjà été reconduits. Sur la base des informations disponibles pour l'instant et de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 96 % pour 2013.

Dans de telles conditions, WDP table sur une augmentation en 2013 du bénéfice net courant à au moins 60 millions d'euros⁴⁵, soit au moins 3,85 euros par action. Cette croissance attendue devrait aussi permettre de relever le dividende de 5 %, à 3,25 euros bruts par action.

Nouveau plan de croissance 2013-16

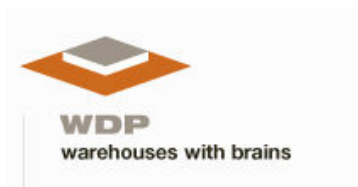
WDP entend en outre poursuivre son expansion et améliorer sa rentabilité en étoffant son portefeuille surtout sur ses principaux marchés que sont la Belgique et les Pays-Bas, mais aussi dans le Nord de la France et sur le marché logistique en pleine croissance en Roumanie. Dans ce contexte, WDP a l'intention au cours des quatre prochains exercices, sur la période 2013-16, d'étoffer de 50 % son portefeuille qui représenterait alors quelque 1,8 milliard d'euros. Cette croissance se fera par des acquisitions et de nouveaux projets sur des terrains existants et/ou nouveaux. WDP s'intéresse également à des opportunités d'investissements soutenant son ambition de parvenir à moyen terme à la neutralité carbone. Les sources d'énergie alternative, de même que des projets visant à réduire la consommation énergétique, sont envisagés au sein du portefeuille existant.

Dans le cadre de cette ambition de croissance, la création de valeur pour l'actionnaire est prioritaire. Le nouveau plan de croissance stratégique 2013-16 a pour objectif de générer une croissance cumulative du bénéfice net courant par action de 20-25 % pour le porter à 4,40-4,60 euros durant cette période de quatre ans⁴⁶, ce qui permettrait entre autres d'augmenter les futurs dividendes. WDP pense parvenir à une telle croissance en s'appuyant sur les solides fondamentaux actuels de l'entreprise – notamment le taux d'occupation élevé, des contrats de location de longue durée, des niveaux moyens de location stables, une équipe de collaborateurs expérimentés et motivés, une maîtrise persistante du coût de l'endettement et une structure du capital qui reste équilibrée grâce à l'application d'une stratégie associant les investissements immobiliers à l'émission simultanée de nouveaux capitaux propres et extérieurs.

⁴⁴ Voir « 2.2. Acquisitions et désinvestissements ».

⁴⁵ Ces prévisions de bénéfices se fondent sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple, une nouvelle aggravation de la conjoncture économique et financière) et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement.

⁴⁶ Cet objectif se fonde sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une nette aggravation de la conjoncture économique et financière) et un nombre normal d'heures d'ensoleillement.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Mercredi 13 février 2013, 7h00

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

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
Directeur financier

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

Image gallery: www.wdp.be/relations/pressmedia

La Sicaf immobilière WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP détient environ 2,0 millions m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques se répartit sur 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.

*WDP Comm. VA – Société de placement immobilier à capital fixe publique de droit belge
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)*

« Le commissaire Deloitte, réviseurs d'entreprises, représenté par Rik Neckebroeck, a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'administration. »



APERÇU DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 décembre 2012 – analytiques (résultat et bilan)

Résultats consolidés (en EUR x 1.000)	2012.DÉC	2011.DÉC	2010.DÉC
Résultat net courant			
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	75.384	63.103	57.985
Recettes provenant de l'énergie solaire	6.275	6.209	5.029
Autres recettes/frais d'exploitation	-324	-218	-349
Résultat immobilier	81.335	69.094	62.665
Frais immobiliers	-2.149	-1.403	-1.285
Frais généraux de la société	-4.914	-4.362	-3.831
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	74.273	63.329	57.549
Résultat financier hors résultat IAS 39	-21.312	-18.917	-18.485
Impôts sur le résultat net courant	-854	-87	-864
Impôts latents sur le résultat net courant	-35	-58	823
Résultat net courant	52.072	44.268	39.023
Résultat sur le portefeuille*			
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	1.757	3.399	-5.538
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	101	17	-69
Impôts latents sur le résultat du portefeuille	-115	-708	1.442
Résultat sur le portefeuille	1.742	2.708	-4.165
Résultat IAS 39			
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-18.488	-17.272	-2.256
Résultat IAS 39	-18.488	-17.272	-2.256
RÉSULTAT NET	35.326	29.704	32.602
Ratios essentiels			
<i>En EUR</i>			
Résultat net courant / action**	3,67	3,42	3,11
Résultat sur le portefeuille / action**	0,12	0,21	-0,33
Résultat IAS 39 / action**	-1,30	-1,34	-0,18
Résultat net / action**	2,49	2,29	2,60
Résultat net courant / action***	3,45	3,25	3,11
Distribution proposée	46.753.245	40.052.245	36.864.818
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant)****	89,8%	90,5%	94,5%
Dividende brut / action	3,10	2,94	2,94
Dividende net / action	2,33	2,32	2,50
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	15.081.692	13.638.521	12.533.938
Nombre moyen pondéré d'actions	14.194.272	12.958.501	12.533.938

* Le résultat sur le portefeuille n'inclut pas les fluctuations de la valeur réelle des panneaux solaires. Ceux-ci sont valorisés conformément à la norme IAS 16 selon laquelle les fluctuations susmentionnées sont directement comptabilisées

** 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.



Résultats consolidés (en EUR x 1.000)	Q4/2012	Q3/2012	Q2/2012	Q1/2012
Résultat net courant				
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	20.248	19.292	18.725	17.119
Recettes provenant de l'énergie solaire	694	2.343	2.278	960
Autres recettes/frais d'exploitation	195	-239	-137	-143
Résultat immobilier	21.137	21.396	20.867	17.936
Frais immobiliers	-640	-497	-549	-463
Frais généraux de la société	-1.251	-1.230	-1.202	-1.231
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	19.247	19.669	19.115	16.242
Résultat financier hors résultat IAS 39	-5.615	-5.565	-5.116	-5.016
Impôts sur le résultat net courant	-57	-334	-63	-80
Impôts latents sur le résultat net courant	-318	-7	-15	-16
Résultat net courant	13.256	13.763	13.922	11.131
Résultat sur le portefeuille				
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	482	732	302	241
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	103	-2		-1
Impôts latents sur le résultat du portefeuille	-43	-84	-12	24
Résultat sur le portefeuille	542	645	289	265
Résultat IAS 39				
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-1.594	-5.015	-7.743	-4.136
Impôts différés sur le résultat du portefeuille				
Résultat IAS 39	-1.594	-5.015	-7.743	-4.136
RÉSULTAT NET	12.204	9.394	6.469	7.260
Ratios essentiels (en EUR)				
Résultat net courant / action*	0,88	0,96	0,98	0,82
Résultat net courant / action **	0,88	0,96	1,01	0,82
Résultat sur le portefeuille / action**	0,04	0,05	0,02	0,02
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	15.081.692	14.344.800	14.260.534	13.638.521
Nombre moyen pondéré d'actions	15.009.601	14.268.777	13.850.416	13.638.521

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

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



Bilan consolidé (en EUR x 1.000)	2012.DÉC	2011.DÉC	2010.DÉC
Immobilisations incorporelles	213	310	422
Placements immobiliers	1.060.615	908.089	821.511
Autres immobilisations corporelles (y compris les panneaux solaires)	69.018	68.185	65.773
Immobilisations financières	11.396	11.418	12.535
Créances leasing financier			107
Créances commerciales et autres immobilisations	5.580	4.409	6.150
Actifs non courants	1.146.822	992.410	906.498
Actifs destinés à la vente	34.564	14.310	2.850
Créances leasing financier			88
Créances commerciales	13.510	6.649	7.812
Créances fiscales et autres actifs circulants	2.458	1.431	1.824
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.801	1.704	1.209
Comptes de régularisation	2.388	2.380	2.100
Actifs circulants	54.721	26.474	15.883
Total des actifs	1.201.543	1.018.884	922.381
Capital	117.349	106.336	97.853
Primes d'émission	138.428	94.168	63.961
Réserves	159.078	171.127	176.870
Résultat net de l'exercice	35.326	29.704	32.602
Fonds propres	450.181	401.334	371.286
Engagements à long terme	554.473	477.594	411.691
- Dettes financières à long terme	481.446	422.536	373.415
- Autres passifs à long terme	73.027	55.058	38.276
Passifs courants	196.888	139.956	139.404
- Dettes financières à court terme	178.418	126.187	127.001
- Autres passifs à court terme	18.471	13.770	12.403
Engagements	751.361	617.550	551.095
Total du passif	1.201.543	1.018.884	922.381
Ratios essentiels			
<i>En EUR</i>			
VNI*/ action	29,85	29,43	29,62
VNI* (hors résultat IAS 39) / action	34,52	33,24	32,58
Cours de l'action	47,24	37,06	36,65
Agio / Disagio du cours par rapport à la VNI* (hors résultat IAS 39)	36,84%	11,50%	12,48%
<i>En EUR x 1.000</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)	1.163.088	989.398	886.369
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	670.686	561.296	509.105
Total du bilan	1.201.543	1.018.884	922.381
Taux d'endettement**	55,82%	55,09%	55,19%

* VNI = Valeur nette d'inventaire ou valeur intrinsèque pour la distribution des bénéfices de l'exercice courant.

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



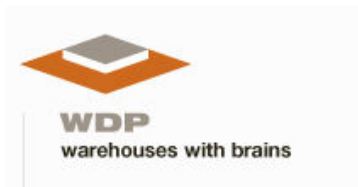
APERÇU DES RÉSULTATS FINANCIERS - Bilan et Compte de résultat au 31 décembre 2012 – IFRS

Compte de résultat (en EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	75.897	63.752
Charges relatives à la location de bail	-513	-649
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	75.384	63.103
Récupération des charges locatives et de taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	6.033	5.159
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-7.267	-5.946
Autres recettes et dépenses relatives à la location	7.185	6.778
Résultat immobilier	81.335	69.094
Frais techniques	-1.396	-1.278
Frais commerciaux	-579	-271
Frais de gestion immobilière	-174	146
Charges immobilières	-2.149	-1.403
Résultat d'exploitation des immeubles	79.186	67.691
Frais généraux de la société	-4.914	-4.362
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	74.272	63.329
Résultat sur vente d'immeubles de placement	101	17
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.757	3.399
Résultat d'exploitation	76.130	66.745
Revenus financiers	794	1.365
Charges d'intérêt nettes	-21.991	-20.066
Autres charges financières	-115	-216
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-18.488	-17.272
Résultat financier	-39.800	-36.189
Résultat avant impôts	36.330	30.556
Impôts	-1.004	-852
Résultat net	35.326	29.704
Nombre d'actions	14.194.272	12.958.501
Résultat net / action (en EUR)*	2,49	2,29
Résultat net	35.326	29.704
Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	-1.691	-1.480
Variations de la juste valeur des panneaux solaires	-1.691	-1.302
Différences de change	0	-178
Résultat global de l'exercice 2012	33.635	28.224
Attribuable aux actionnaires du groupe	33.635	28.224
Intérêts minoritaires	0	0

* Le calcul du résultat net par action se fait sur la base du nombre moyen d'actions



Bilan (en EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants	1.146.822	992.410
Immobilisations incorporelles	213	310
Immeubles de placement	1.060.615	908.089
Autres immobilisations corporelles	69.018	68.185
Actifs financiers non courant	11.396	11.418
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.580	4.408
Actifs courants	49.604	26.474
Actif détenu en vue de la vente	34.564	14.310
Créances commerciales	8.393	6.649
Créances fiscales et autres actifs courants	2.458	1.431
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.801	1.704
Comptes de régularisation actif	2.388	2.380
Total actif	1.196.425	1.018.884
Capitaux propres	450.181	401.334
Capital	117.349	106.336
Primes d'émission	138.428	94.168
Réserves	159.078	171.126
Résultat net de l'exercice	35.326	29.704
Passif	746.244	617.550
Passifs non courants	554.473	477.594
Provisions	1.071	1.112
Dettes financières non courants	481.446	422.536
Autres passifs financiers non courants	69.838	51.978
Passifs d'impôts différés - Engagements	2.118	1.968
Passifs courants	191.771	139.956
Dettes financières courantes	178.418	126.187
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.274	10.225
Autres passifs courants	1.178	2.348
Comptes de régularisation passif	1.901	1.196
Total des capitaux propres et du passif	1.196.425	1.018.884



Disclaimer

Warehouses De Pauw Comm.VA (ci-après « WDP »), dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique), est une société d'investissement à capital fixe en immobilier de droit belge cotée sur NYSE Euronext.

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des points de vue, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et les marchés sur lesquels la société intervient (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et des incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe le 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 concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités.

Cette incertitude est renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires et afférents 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. 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.