

## RÉSULTATS ANNUELS POUR LA PÉRIODE DU 01.01.2015 AU 31.12.2015

- **2015 : réalisation accélérée objectif plan de croissance 2013-16 via**
  - **une augmentation du résultat net courant (EPRA) de 22 % pour atteindre 5,00 euros par action ;**
  - **une hausse du dividende de 18 % pour atteindre 4,00 euros bruts par action sous la forme d'un dividende optionnel.**
- **2016-20 : implémentation du nouveau plan de croissance sur la base d'une poursuite du développement du groupe sur ses principaux marchés existants, avec comme objectif une hausse cumulée du résultat net courant (EPRA) d'au moins 25 % pour atteindre au minimum 6,25 euros par action.**

### 1. Résumé<sup>1</sup>

- Le résultat net courant (EPRA) par action<sup>2</sup> pour 2015 augmente de 22,1 % pour atteindre 5,00 euros, contre 4,10 euros en 2014. Cette augmentation de 22 % - plus importante que prévu -, est pour environ 12% (0,50 euro par action) liée à la forte croissance du portefeuille due aux acquisitions et projets pré-loués, ainsi qu'aux revenus plus élevés provenant des panneaux solaires grâce à un été ensoleillé. 6 % (0,25 euro par action) résultent de la diminution du coût des dettes et 4 % (0,15 euro par action) des indemnités de résiliation de bail uniques au long du quatrième trimestre 2015.
- Augmentation du dividende proposée de 18 % pour atteindre 4,00 euros par action pour 2015 (avec la possibilité de dividende optionnel) sur base d'un taux de versement d'environ 80 %.
- Le taux d'occupation<sup>3</sup> au 31 décembre 2015 s'élève à 97,5 % et est stable par rapport aux 97,6 % à la fin 2014. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP atteint 6,5 ans (panneaux solaires inclus).

<sup>1</sup> Suite à l'entrée en vigueur des IFRS 11 « Contrats collectifs », les résultats et l'impact du bilan de la joint venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 % ont été traités à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. En ce qui concerne les statistiques qui ont trait aux rapports relatifs au portefeuille, c'est toujours la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %) qui est représentée.

<sup>2</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 181 244 au cours de 2015.

<sup>3</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.

- Au 31 décembre 2015, le taux d'endettement s'élève à 55,7 % contre 55,8 % au 31 décembre 2014. La juste valeur du portefeuille<sup>4</sup> s'élève à 1 930,0 millions d'euros comparés aux 1 567,3 millions d'euros de fin 2014.
- La NAV (EPRA)<sup>5</sup> s'élève à 44,9 euros à la date du 31 décembre 2015, contre 39,2 euros au 31 décembre 2014.
- Depuis mi-novembre 2015, l'action WDP est également cotée sur Euronext Amsterdam. Cette double cotation (*dual listing*) souligne l'importance du marché principal, le Benelux, avec la part croissante des Pays-Bas dans son portefeuille immobilier, laquelle représente un poids aussi important que la Belgique, le marché domestique historique.
- Le renouvellement des instruments de hedging existants<sup>6</sup> a généré une meilleure visibilité sur les bénéfices et une économie immédiate, résultant à un coût des dettes qui a baissé vers 2,8% à la date du 31 décembre 2015.
- Le volume d'investissement total s'établit actuellement, dans le cadre du plan de croissance 2013-16, à environ 800 millions d'euros sur la base duquel le portefeuille a évolué en direction des 2 milliards (y compris les projets en cours de réalisation). Cumulés avec le résultat net courant (EPRA) par action de 5,00 euros, les objectifs du plan de croissance 2013-16 ont ainsi été atteints un an plus tôt que prévu.
- WDP veut perpétuer son expansion ciblée et rentable en implémentant un nouveau plan de croissance qui implique une extension du portefeuille de 1 milliard vers 3 milliards d'euros pour la période 2016-20. Cette croissance sera générée au moyen d'acquisitions et de projets propres, préloqués sur des terrains existants et/ou neufs, soutenus par la plate-forme professionnelle de WDP. Pour la période 2016-20, l'objectif est d'atteindre une augmentation cumulée du résultat net courant par action (EPRA) d'au moins 25 % pour atteindre au minimum 6,25 euros par action.
- Pour 2016, WDP s'attend à une augmentation de 4 % du résultat net courant (EPRA) pour atteindre 5,20 euros par action (une augmentation de 7 % en excluant les éléments uniques de 2015). Sur cette base, le dividende pour 2016 (payable en 2017) devrait atteindre 4,20 euros bruts par action, ce qui représente une nouvelle augmentation de 5 % par rapport à 2015, basée sur un taux de versement d'environ 80 %.

---

<sup>4</sup> La valeur du portefeuille se compose de placements immobiliers, de placements immobiliers en développement pour compte propre en vue de location, d'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 1 844,0 millions d'euros contre 1 492,1 millions d'euros fin 2014.

<sup>5</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>6</sup> WDP a profité des taux d'intérêt très bas pour réviser ses instruments de hedging existants. Dans ce contexte, plusieurs 'Interest Rate Swaps' existants ont été renouvelés en les effaçant dans le temps de façon neutre au niveau de la trésorerie.

## 2. Activités opérationnelles et financières au cours de 2015

### 2.1. Taux d'occupation et locations

WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation (97,6 % à la fin de 2014). Au 31 décembre 2015, le portefeuille atteint donc un taux d'occupation de 97,5 %. Sur les 11 % de baux existants qui sont arrivés à la prochaine échéance en 2015, plus de 95 % ont pu être renouvelés. Ce pourcentage est comparable à celui des années précédentes, ce qui indique un haut degré de rétention des clients. La différence a en grande partie été louée à de nouveaux clients. De plus, sur les 13 % de contrats qui arrivent à échéance en 2016, environ 85 % ont été renouvelés aujourd'hui.

### 2.2. Acquisitions et désinvestissements

#### 2.2.1. Acquisitions

Les acquisitions mentionnées ont été effectuées pour un montant total d'environ 235 millions d'euros<sup>7</sup>, à des prix en conformité avec la juste valeur telle que définie dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants et génèrent un rendement locatif brut d'environ 7,25 %.

#### *Belgique*

*Bornem, Sluisweg 32* : site XXL stratégique à Bornem, à savoir un campus FMCG multimodal pour DHL Supply Chain, d'une superficie totale d'environ 100 000 m<sup>2</sup>, situé sur une concession à proximité du terminal de conteneurs de Willebroek. Le site est composé d'un entrepôt existant d'environ 72 000 m<sup>2</sup> et d'un entrepôt livré d'environ 18 000 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Un accord a également été passé avec le promoteur immobilier MG Real Estate concernant l'éventuelle réalisation à terme d'une troisième phase d'environ 13 000 m<sup>2</sup> (en fonction de la location à DHL Supply Chain). L'acquisition de ce site a eu lieu le 31 mars 2015 par le biais de l'acquisition par WDP de la totalité des actions de la société MLB NV<sup>9</sup>, laquelle détient les droits sur ce site. Le prix des actions de MLB NV repose sur la valeur d'investissement globale liée au bien immobilier détenu par cette société d'environ 58 millions d'euros (projet en cours de réalisation d'une valeur de 10 millions d'euros inclus). Cette transaction a mené à un renforcement des capitaux propres de 48,0 millions d'euros, dont environ 5,5 millions d'euros ont été alloués au poste *Capital* et dont près de 42,5 millions d'euros ont été alloués au poste *Primes d'émission*.

Par ailleurs, WDP a finalisé au début du mois de mai 2015 l'acquisition de deux installations PV d'une capacité installée conjointe de 3 MWp sur le toit du site MLB précité à Bornem. Cette acquisition, dont la valeur d'investissement globale est d'environ 8 millions d'euros et le rendement annualisé

<sup>7</sup> Ceci inclut 12 million d'euros de la part de la site à Alblasterdam (voir aussi « 2.8. Faits survenus après la date du bilan ») ainsi que l'exclusion de 10 million d'euros de la part de la seconde phase à Echt (Susteren).

<sup>8</sup> Voir aussi « 2.3. Projets qui ont été terminés dans le courant 2015 – Belgique ».

<sup>9</sup> « MLB » signifie « Maritime Logistics Bornem ».

d'environ 1 million d'euros, a été réalisée par rachat de la totalité des parts des sociétés Suncop I NV et Suncop 2 BVBA.

*Asse, Z4 Broekooi 290* : ce site, qui appartenait préalablement au promoteur logistique britannique Segro et qui dispose d'un accès direct au périphérique (ring) de Bruxelles, comporte un entrepôt avec bureaux d'un total d'environ 26 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 5 ha. Il est intégralement loué à l'entreprise de papier et de solutions d'emballage Antalis. La transaction, réalisée début janvier 2015, représente un budget d'investissement d'environ 11 millions d'euros<sup>10</sup>. Le bail a cours à ce jour jusqu'à fin mai 2016, après quoi WDP a l'intention de redévelopper entièrement ou partiellement le site en fonction des prélocations.

*Willebroek, Victor Dumonlaan* : site situé dans le prolongement du terminal de conteneurs à Willebroek. MG Real Estate va réaliser un site d'environ 40 000 m<sup>2</sup> sur une superficie de 7,5 ha. Dans une première phase, un bâtiment logistique d'environ 15 000 m<sup>2</sup> a été réalisé, lequel a été livré et acquis par WDP à la mi-juin 2015. Dans une seconde phase, cette superficie sera doublée, avec livraison prévue au deuxième trimestre 2016.<sup>11</sup> Les deux phases ont été louées à Damco sur la base d'un bail 3-6-9. Damco souhaite consolider ses activités logistiques sur le nouveau site de Willebroek, entre le port d'Anvers et Bruxelles. Il reste en outre encore environ 10 000 m<sup>2</sup> de potentiel de développement possible sur le site. WDP acquiert ce site total de MG Real Estate par phases et après la réception des travaux. Le montant d'investissement pour la première phase est d'environ 10 millions d'euros.

### *Pays-Bas*

*Moerdijk, Transitoweg 5* : WDP a acquis ce site, appartenait précédemment au *Spoorwegpensioenfond*s et actuellement loué à OWIM (filiale de Lidl), en février 2015. Ce site, détenu en pleine propriété et comprenant un immeuble composé d'entrepôts avec des bureaux d'une surface d'environ 41 000 m<sup>2</sup> et des installations de transbordement, est situé sur le port de Moerdijk, lequel est notamment équipé d'un terminal de transport maritime. Le budget d'investissement de cette transaction est d'environ 18 millions d'euros<sup>12</sup>.

*Barendrecht, Dierensteinweg 30/Spoorwegemplacement 1 et Breda, IABC* : début mai 2015, WDP et The Greenery ont conclu un partenariat pour l'acquisition, le redéveloppement et le développement ultérieur des sites de The Greenery, situés à Barendrecht et à Breda. Il s'agit d'un investissement initial pour WDP d'environ 46 millions d'euros pour l'acquisition des deux sites.<sup>13</sup>

*Tilburg, Hermesstraat 1* : un site sis sur le terrain industriel de Vossenbergh à proximité immédiate du terminal de conteneurs de Tilbourg, aux Pays-Bas, d'une superficie totale de plus de 45 000 m<sup>2</sup>. Les bâtiments, équipés d'un dispositif de réfrigération et certifiés TAPA, sont entièrement pré loués au prestataire de services logistiques ID Logistics, qui y installera les activités de distribution pour FUJIFILM Europe, ancienne propriétaire du bâtiment et toujours active sur le site de production

---

<sup>10</sup> Frais de transaction compris.

<sup>11</sup> Voir également « 2.4. Projets en exécution – Belgique ».

<sup>12</sup> Frais de transaction compris.

<sup>13</sup> Voir « 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas ».

limitrophe. Cette transaction, réalisée mi-mai 2015, implique un montant d'investissement global d'environ 36 millions d'euros de la part de WDP. ID Logistics souscrit à un engagement locatif ferme de 5 années, avec option de reconduction pour 5 nouvelles années.

*Sites de Meppel, Bodegraven (2) et Drunen* : opération de type *sale and rent back* (réalisée fin juin 2015) portant sur quatre bâtiments, pour une surface totale de plus de 37 000 m<sup>2</sup>, appartenant précédemment à Steenbergen. Ces bâtiments ont été adaptés aux activités logistiques de ce prestataire de services logistiques, lequel signe pour cette transaction un bail ferme de huit ans en moyenne. Cette transaction porte sur un budget d'investissement d'environ 6 millions d'euros.

*Hasselt, Hanzeweg* : pôle multimodal dans la région de Zwolle (Hasselt), composé d'un terminal de conteneurs d'une superficie d'environ 23 000 m<sup>2</sup> (sur la base d'un bail ferme à long terme de 20 ans) et accompagné d'un entrepôt de transbordement d'environ 10 000 m<sup>2</sup> loué sur la base d'un bail ferme de 10 ans à Westerman Logistics, un prestataire de services logistiques pour la région du Benelux et le Nord de l'Allemagne, ainsi que d'un centre de distribution d'environ 20 000 m<sup>2</sup> qui abrite les activités *knocked-down*<sup>14</sup> de Scania Logistics Netherlands, producteurs de véhicules lourds, en fonction de son site de production, également sis à Zwolle. Cette acquisition a été réalisée au cours du troisième trimestre 2015 et porte sur un budget d'investissement d'environ 25 millions d'euros.

*Veghel, Eisenhowerweg 15* : en juillet 2015, WDP a pu signer un contrat pour l'acquisition, pour 1,5 million d'euros, d'un terrain d'environ 8 500 m<sup>2</sup> attenant au site existant, en vue de la réalisation future d'un projet en fonction des locations.

*Eindhoven, Achtseweg Noord 20* : fin 2015, WDP a pu réaliser une opération de type *sale and rent back* avec DHL Parcel Benelux pour un montant d'investissement total d'environ 25 millions d'euros. Ce site comprend un centre de transbordement d'une superficie de plus de 30 000 m<sup>2</sup> au profit du réseau de distribution Benelux de la société de courrier DHL ainsi qu'un morceau de réserve foncière de 1,6 ha.

### *Roumanie*

*Clinceni* : un total d'environ 10 000 m<sup>2</sup> d'espace d'entrepôt avec des bureaux pour Quehenberger Logistics, situés dans la région de Bucarest. Le budget d'investissement se monte à environ 5 millions d'euros<sup>15</sup>.

### **2.2.2. Ventes**

*Louvain, Vaart 25-35* : en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria (hébergeant actuellement divers petits commerçants) en

---

<sup>14</sup> Le « Complete Knocked Down » (ou « CKD ») est un processus de production mis en oeuvre dans le secteur automobile. Pour les véhicules CKD, toutes les pièces sont fabriquées et emballées dans des caisses, puis transportées par bateau et ensuite assemblées dans une usine d'assemblage locale dans le pays de destination.

<sup>15</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

une tour de logement résidentiel. *I love Hungaria* sera prêt au printemps 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E. par phases.<sup>16</sup>

D'autre part, l'année 2015 a vu se concrétiser la vente du septième étage de la tour Asar à Anderlecht, 9 avenue Frans Van Kalken ainsi qu'une partie d'un terrain de Sint-Niklaas.

Pour l'heure, un montant de 0,8 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Il s'agit de deux parcelles: à Wieze et à Nivelles.

### **2.3. Projets finalisés au cours de 2015**

Tel qu'annoncé, WDP a livré dans le courant de 2015 plusieurs projets pré loués. Le rendement locatif brut de ces projets achevés s'élève à environ 7,75 % pour un budget d'investissement total par WDP d'environ 125 millions d'euros (dont environ 70 million d'euros est effectué en 2015).

#### *Belgique*

*Vilvoorde, Havendoklaan 10* : dans la zone Cargovil, un entrepôt d'environ 7 000 m<sup>2</sup> a été construit sur une parcelle sise à proximité du site WDP à la Havendoklaan 12 pour le prestataire de services logistique Intertrans. Le budget d'investissement s'élève à 5 millions d'euros.

*Bornem, Sluisweg 32* : un entrepôt d'environ 18 000 m<sup>2</sup>, livré début octobre 2015, qui fait partie du campus FMCG<sup>17</sup> multimodal pour DHL Supply Chain. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

*Londerzeel, Nijverheidsstraat 13* : aménagement d'un entrepôt de congélation ultramoderne d'une capacité de 30 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe international spécialisé dans les produits de boulangerie, sur la base d'un bail de 20 ans. L'investissement est environ 18 millions d'euros. Le site de production appartenant à Lantmännen Unibake a été détruit dans un grand incendie survenu à la mi-juin 2015. L'entrepôt de congélation de WDP a été épargné, mais a néanmoins subi quelques dégâts, ce qui a retardé sa livraison, initialement prévue fin juin 2015. Le site a été livré fin octobre 2015. Les frais engendrés par les dégâts sont couverts par l'assurance. .

#### *Pays-Bas*

*Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3)* : un projet de plus de 14 000 m<sup>2</sup> sur la base d'un bail conclu avec Kuehne + Nagel, qui centralise plusieurs de ses activités sur le site et y a également établi son siège. Le projet sera certifié BREEAM et devrait, selon les prévisions, obtenir la notation *Very Good*. L'investissement total pour la première phase se monte à environ 16 millions d'euros.

*Zwolle, Paderbornstraat 21* : un nouvel entrepôt d'e-commerce certifié BREEAM (notation : *Excellent*) d'une superficie d'environ 35 000 m<sup>2</sup>, entièrement conçu sur mesure pour wehkamp, le plus grand entrepôt en ligne des Pays-Bas. La collaboration repose sur un bail de quinze ans fermes. Le projet

---

<sup>16</sup> Voir communiqué de presse du 30 avril 2015.

<sup>17</sup> Voir «2.2.1. Acquisitions – Belgique».

nécessite un investissement d'environ 30 millions d'euros de la part de WDP pour la phase I du bâtiment. D'autre part, le locataire wehkamp a lui-même investi plus de 70 millions d'euros pour son aménagement.

*Harderwijk, Archimedesstraat 9* : un projet de construction neuve sur mesure d'Alcoa. Il s'agit d'un nouveau centre de distribution avec espace de stockage d'une superficie totale de plus de 17 000 m<sup>2</sup> (hors bureaux et mezzanine) qui sera construit sur une parcelle acquise par WDP. Alcoa privilégie cet emplacement en raison de sa situation stratégique par rapport à sa clientèle néerlandaise et allemande. Alcoa souscrit un bail de longue durée de dix ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 16 millions d'euros.

*Soesterberg, Centurionbaan* : sur un nouveau terrain industriel en bordure de l'A28, WDP a construit un nouveau bâtiment commercial pour Hypsos, spécialiste en communication *live*. Un entrepôt avec bureaux sur plus de 7 200 m<sup>2</sup> a été construit sur un terrain d'une superficie supérieure à 1,1 ha. Il s'agit d'un immeuble *haut de gamme* construit sur mesure pour le locataire sur la base d'un bail à long terme et livré au cours du quatrième trimestre 2015. Le budget d'investissement s'élève à plus de 7 millions d'euros.

*Papendrecht, Nieuwland Parc* : projet de construction neuve situé dans le prolongement de l'opération *sale and rent back*<sup>18</sup>, composé d'un entrepôt avec bureaux sur une surface totale de plus de 7 000 m<sup>2</sup>, réalisé par Heembouw et livré fin 2015. Le locataire Staay Food Group souscrit à un engagement locatif ferme de quinze ans. Le budget d'investissement s'élève à plus de 13 millions d'euros.

*Alphen aan den Rijn, H.K. Onnesweg 3* : rénovation d'environ 4 000 m<sup>2</sup> au total pour le locataire Santa Fe Relocations, livrée au quatrième trimestre 2015. Le budget d'investissement s'élève à environ 1,7 million d'euros.

### *Roumanie*

*Brasov* : un contrat a été signé avec Inter Cars, déjà locataire d'un nouvel entrepôt WDP à Brasov, qui projette de doubler sa surface sur ce site. Le budget d'investissement pour cette surface supplémentaire de 5 000 m<sup>2</sup> s'élève à environ 2 millions d'euros<sup>19</sup>. Inter Cars a souscrit un bail de dix ans pour la construction neuve et prolonge d'autre part le bail pour ses immeubles existants pour atteindre la même durée.

*Ploiesti* : une construction neuve de 12 000 m<sup>2</sup> a été réalisée pour le compte de Federal-Mogul, fabricant et fournisseur de renommée internationale actif dans le secteur automobile, sur la parcelle existante où un bâtiment logistique avait déjà été érigé antérieurement pour Roquet. Federal-Mogul a souscrit un bail de dix ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros<sup>20</sup>.

*Braila* : immeuble d'environ 16 000 m<sup>2</sup> composé d'espaces de stockage sur une concession située près du Danube à Braila pour le Japonais Yazaki, fournisseur international japonais de premier plan

<sup>18</sup> Voir « 2.8. Faits survenus après la date du bilan ».

<sup>19</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

<sup>20</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

pour l'industrie automobile, sur la base d'un bail à long terme de quinze ans, avec option d'extension. Le locataire Yazaki dispose déjà de plusieurs succursales en Roumanie. Ce projet porte sur un investissement d'environ 9 millions d'euros<sup>21</sup>.

## 2.4. Projets en exécution

WDP s'attend, sur l'ensemble des projets en exécution, à générer un rendement locatif brut initial de 7,50 à 8,00 %.

### *Belgique*

*Willebroek, Victor Dumonlaan* : réalisation d'une deuxième phase de ce site logistique<sup>22</sup> pour le locataire Damco (avec livraison prévue au deuxième trimestre 2016), ainsi que d'une troisième phase en fonction des prélocations, pour une superficie totale de 25 000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros.

*WDPort of Ghent* : suite à l'annonce<sup>23</sup> relative au site multimodal WDPort of Ghent – unique en Flandre, WDP et son partenaire Havenbedrijf Gent annoncent un premier projet, et plus particulièrement la réalisation d'un entrepôt neuf de plus de 20 000 m<sup>2</sup> pour DistriLog Group, avec livraison prévue au cours du deuxième trimestre 2016 (pour un investissement prévu d'environ 10 millions d'euros).

*Heppignies, rue de Capilône 1* : réalisation d'un espace de stockage de plus de 21 000 m<sup>2</sup> avec bureaux (livraison prévue : T2 2016) sur les terrains existants à proximité de l'aéroport de Charleroi pour le détaillant Trafic sur la base d'un bail à long terme de dix-huit ans avec possibilité de résiliation triennale à partir de neuf ans. Le budget d'investissement s'élève à 10 millions d'euros.

### *Pays-Bas*

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : une construction neuve en vue de l'extension de l'actuel centre de distribution de Détail de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction est réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La livraison des bâtiments, représentant au total 40 000 m<sup>2</sup> est prévue pour la fin 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros répartis sur les deux années à venir.

*Breda, IABC* : construction d'un site neuf d'environ 20 000 m<sup>2</sup>. Le site est partiellement aménagé comme centre de distribution de Fruits rouges pour The Greenery. La livraison est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2016. Dans l'intervalle, les opérations logistiques de The Greenery Fruits rouges restent hébergées sur le site actuel. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros, répartis sur les deux années à venir.

---

<sup>21</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

<sup>22</sup> Voir « 2.2.1. Acquisitions – Belgique ».

<sup>23</sup> Voir communiqué de presse du 15 mai 2013.



### *Roumanie<sup>24</sup>*

*Ramnicu Valcea* : sur un site stratégiquement situé le long du Corridor paneuropéen IV (un des principaux corridors paneuropéens dans le secteur des transports), Faurecia, acteur mondial dans le domaine du développement et de la fourniture de pièces détachées pour le secteur automobile, va s'installer dans un nouvel entrepôt d'environ 12 000 m<sup>2</sup> (livraison prévue : T1 2016) sur la base d'un bail de dix ans fermes. WDP prévoit pour ce projet un budget d'investissement d'environ 8 millions d'euros<sup>25</sup>.

*Sibiu (1)* : un entrepôt logistique d'environ 8 000 m<sup>2</sup> également situé le long du Corridor paneuropéen IV et à proximité immédiate de l'aéroport international de Sibiu pour une livraison au secteur ferroviaire par Siemens, le locataire. Siemens a signé à cet effet un engagement locatif de 10 ans fermes. WDP prévoit la livraison de cette construction neuve dans le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros<sup>26</sup>.

*Sibiu (2)* : hub stratégique pour DPD, déjà locataire à Courcelles, en Belgique. Ce hub sera composé d'un entrepôt avec bureaux d'une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup> ainsi que d'un grand parking. DPD souscrit un bail de quinze ans fermes. WDP prévoit la livraison dans le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros<sup>27</sup>.

## **2.5. Durabilité**

### *Programme de panneaux solaires de 30 MWp dans le portefeuille immobilier néerlandais*

Dans le cadre de sa stratégie de consolidation de la durabilité de son portefeuille, WDP a lancé la réalisation d'un programme dédié aux énergies vertes en installant aux Pays-Bas des panneaux solaires générant une puissance totale d'environ 30 MWp. WDP prévoit de terminer la mise en œuvre du projet, en concertation avec les locataires, pour la fin de l'année 2016. Dans une première phase, WDP a réalisé une installation photovoltaïque d'une puissance totale de 2,5 MWp sur le toit de l'entrepôt de wehkamp, à Zwolle.

### *Implémentation de panneaux solaires en Wallonie*

Certains sites WDP existants en Wallonie (à Nivelles (3), Jumet et Courcelles) ont été équipés d'une installation photovoltaïque permettant de générer une puissance totale de 1,9 MWp.

## **2.6. Dual listing**

L'action WDP cote désormais également sur Euronext Amsterdam. Cette double cotation (dual listing) souligne l'importance que WDP attache à son marché principal, le Benelux, et plus

---

<sup>24</sup> Ces projets sont réalisés par le biais de WDP Development RO, une joint venture 51-49 avec l'entrepreneur spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

<sup>25</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement.

<sup>26</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement.

<sup>27</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement.

spécifiquement à la part en constante augmentation des Pays-Bas dans son portefeuille immobilier, laquelle représente actuellement un poids aussi important que la Belgique, le marché domestique historique. WDP n'a pas placé de nouvelles actions à l'occasion de cette deuxième cotation. Le marché de référence de WDP reste Euronext Bruxelles. Les actions ont été rassemblées et administrées au sein du Carnet d'Ordres central du groupe Euronext.

## **2.7. Gestion des ressources financières**

En 2015, un volume considérable d'investissement d'environ 300 millions d'euros nets a été réalisé. Une stratégie de financement appropriée a préalablement été définie afin de pouvoir satisfaire aux obligations en matière d'investissement et de maintenir la solide structure de capital de l'entreprise. Ainsi, sur les dépenses de capital nettes, plus de 100 millions d'euros ont été financés via de nouveaux capitaux propres (par le dividende optionnel, les bénéfices réservés et l'augmentation de capital suite à la transaction MLB) et le solde de nouvelles dettes. En outre, les capitaux propres ont connu une augmentation due à une plus-value dans l'immobilier comme estimé par les experts immobiliers indépendants. Le cumul de ces facteurs a entraîné un taux d'endettement qui est resté stable et dans la plage visée des 55-60 %, à savoir 55,7 % au 31 décembre. On a aussi maintenu un tampon de lignes de crédit non utilisées, anticipant ainsi les échéances des crédits en 2016.

En 2015, l'entreprise a renforcé ses moyens financiers successivement via :

### *L'augmentation de capital suite à la Transaction MLB d'environ 48 millions d'euros*

Le 3 mars 2015, WDP a conclu un contrat pour l'acquisition du campus FMCG multimodal pour DHL Supply Chain à Bornem, lequel a pu être réalisé via l'acquisition par WDP de 100 % des actions de la société MLB NV, qui possède les droits sur ce site. Le 31 mars 2015, le Conseil d'Administration du gérant de WDP a approuvé l'apport en nature des actions dans la société MLB NV, qui a conduit à une augmentation de capital de 47 952 985,37 euros et à l'émission de 681 828 nouvelles actions. Le prix d'émission s'élevait à 70,33 euros par action.

### *Le dividende optionnel à concurrence d'environ 26 millions d'euros*

Les actionnaires de WDP ont opté pour plus de 55 % de leurs actions pour un apport de droits de dividendes en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a entraîné une augmentation de capital pour WDP d'environ 26 millions d'euros via la création de 386 788 nouvelles actions, tenant compte d'un prix d'émission de 66,30 euros.

### *Le renouvellement de la ligne de crédit de Monte Paschi pour 20 millions d'euros*

WDP a réalisé avec Monte Paschi le renouvellement d'un crédit existant de 18 millions d'euros (arrivé à échéance le 30 mai 2015) via une nouvelle facilité de crédit de 20 millions d'euros d'une durée de 5 ans.

### *L'octroi d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par KBC Bank*

WDP a pu contracter un prêt auprès de KBC Bank. Il s'agit d'un prêt remboursable in fine de 25 millions d'euros avec une durée de 7 ans.

*L'octroi d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par la Caisse d'Épargne*

WDP a pu contracter un prêt auprès de la Caisse d'Épargne. Il s'agit d'un prêt remboursable in fine de 25 millions d'euros avec une durée de 5 ans.

*L'octroi d'un nouveau prêt de 35 millions d'euros par ING Bank*

WDP a pu contracter un prêt de 35 millions d'euros auprès d'ING Bank. Il s'agit d'un type de prêt remboursable in fine avec une durée de 7 ans.

*WDP a réalisé un placement privé d'obligations avec une durée de 7 ans pour un montant total de 92,2 millions d'euros*

Les obligations ont été placées pour 54,4 millions d'euros ou 59 % de l'émission totale à un taux d'intérêt fixe et pour 37,8 millions d'euros ou 41 % à un taux d'intérêt variable. Les obligations avec un taux d'intérêt fixe ont été émises à un prix d'émission de 99,361 % et offrent un rendement brut annuel de 2,601 %. Les obligations avec un taux d'intérêt variable ont été émises à 100 % et auront un paiement d'intérêts semestriel<sup>28</sup>. Les revenus nets de cette émission sont utilisés par WDP à des fins industrielles générales, plus particulièrement pour la croissance du groupe WDP et pour la diversification de ses sources de financement. Cette émission implique également une prolongation de la durée moyenne d'endettement.

*Le refinancement des lignes de crédit BNP Paribas Fortis pour 50 millions d'euros*

WDP a réalisé avec BNP Paribas Fortis le refinancement de deux crédits existants de 25 millions d'euros chacun, venant à échéance respectivement le 31 mars 2016 et le 30 septembre 2016. Les crédits existants sont remplacés par deux nouvelles facilités de crédit avec une durée de 8 et 7 ans.

*Le refinancement de la ligne de crédit KBC pour 25 millions d'euros*

WDP a réalisé avec KBC le refinancement du crédit existant de 25 millions d'euros qui vient à échéance le 30 octobre 2016. Le crédit existant est remplacé par une nouvelle facilité de crédit avec une durée de 7 ans.

*Le refinancement des lignes de crédit ABN Amro pour 50 millions d'euros*

WDP a réalisé avec ABN Amro le refinancement de deux crédits existants de chacun 25 millions d'euros qui viennent à échéance le 7 avril 2016. Les crédits existants sont remplacés par de nouvelles facilités de crédit avec une durée de 2+2 ans.

*L'octroi d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par BNP Paribas Fortis*

WDP a pu contracter un prêt auprès de BNP Paribas Fortis pour le financement des activités en Roumanie, via WDP Development RO. Il s'agit d'un prêt remboursable in fine de 25 millions d'euros avec une durée de 6 ans.

*L'octroi d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par Belfius*

WDP a pu contracter un prêt auprès de Belfius de 25 millions d'euros du type prêt remboursable *in fine* avec une durée de 7 ans.

---

<sup>28</sup> Les intérêts des obligations avec un taux d'intérêt variable seront calculés sur la base d'une marge de 175 points de base au-dessus de l'EURIBOR 6 mois.

*L'octroi d'un nouveau prêt vert de 3 millions d'euros par le Energiefonds Overijssel*

WDP a pu entamer une collaboration avec la province Overijssel aux Pays-Bas via le Energiefonds Overijssel, spécialisé dans le financement de projets durables. Ainsi, un crédit d'investissement de quinze ans a été conclu pour un montant d'environ 3 millions d'euros pour le financement de projets d'énergie solaire à Zwolle.

L'entreprise a en outre pu réduire son coût des dettes :

*Le renouvellement et le rééchelonnement des instruments de hedging*

WDP a profité des taux d'intérêt très bas pour réviser ses instruments de hedging existants. Dans ce contexte, plusieurs *Interest Rate Swaps* existants ont été renouvelés en les effaçant dans le temps de façon neutre au niveau de la trésorerie.<sup>29</sup> Le renouvellement des instruments de hedging existants a conduit à une meilleure visibilité sur les bénéfices et fournit une économie immédiate, résultant à un coût moyen des dettes tombé à 2,8 % au 31 décembre 2015.

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

*Alblasserdam, Nieuwland Parc 121* : un site pour Staay Food Group près de Rotterdam. Staay Food Group, actif mondialement dans l'importation, l'exportation, le commerce de gros et la culture de fruits et légumes, souhaite centraliser ses activités sur ce site en fonction de sa croissance constante. La transaction, qui porte sur un budget d'investissement d'environ 12 millions d'euros, est réalisée par une opération de type *sale and rent back* des bâtiments existants, ainsi que d'un projet de construction neuve.<sup>30</sup> L'opération de *sale and rent back* a été finalisée début janvier 2016, après la livraison de la construction neuve à la fin du T4 2015. Le locataire Staay Food Group souscrit un engagement locatif ferme de quinze ans.

---

<sup>29</sup> Voir communiqué de presse du 11 février 2015.

<sup>30</sup> Voir « 2.3. Projets finalisés au cours de 2015 – Pays-Bas ».

### 3. Résultats financiers

#### 3.1. Résumé

Le résultat net courant de WDP pour 2015 s'élève à 90,9 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 35,0 % par rapport au résultat de 67,3 millions d'euros en 2014. Le résultat net courant par action s'établit à 5,00 euros, soit une augmentation de 22,1 % par rapport au résultat de 4,10 euros enregistré l'an passé à la même période, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de cette période<sup>31</sup>. Avec ce résultat, les performances de WDP sont supérieures aux prévisions initialement définies pour 2015.<sup>32</sup>

Cette augmentation de 22 %, supérieure aux prévisions, est à 12 % (0,50 euro par action) due à la forte croissance du portefeuille engendrée par les acquisitions et les projets prélués ainsi qu'aux revenus plus élevés provenant des panneaux solaires grâce à un été ensoleillé, à 6 % (0,25 euro par action) à la réduction du coût des dettes, et à 4 % (0,15 euro par action) aux effet net des indemnités de résiliation de bail uniques.

Sur la base de la forte augmentation du résultat net courant, le gérant de WDP a l'intention de proposer à l'Assemblée Générale la distribution pour 2015 d'un dividende de 4,00 euros bruts ou 2,92 euros nets par action<sup>33</sup> sous la forme d'un dividende optionnel dont les modalités seront communiquées à l'Assemblée Générale se tenant le 27 avril 2016. Cela signifie une augmentation de 18 % par rapport au niveau de 3,40 euros bruts de l'année passée.

---

<sup>31</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour 2015 s'élève à 18 181 244, tenant compte de la création de 681 828 nouvelles actions suite à l'acquisition du site de Bornem et 386 788 nouvelles actions suite au dividende optionnel.

<sup>32</sup> Voir communiqué de presse du 11 février 2015 et le rapport financier annuel 2014.

<sup>33</sup> Compte tenu du précompte mobilier libératoire de 27 %.

### 3.2. Chiffres clés

#### CHIFFRES CLÉS

OPÉRATIONNEL	31.12.2015	31.12.2014
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1 930,0	1 567,3
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)	7,6	8,0
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	6,9	7,3
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	6,5	7,1
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,5	97,6
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	0,0	0,0
Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)	92,1	91,8

FINANCIER	31.12.2015	31.12.2014
Taux d'endettement <sup>7</sup> (en %)	55,7	55,8
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (en x)	4,2	3,3
Coût moyen des dettes (en %)	2,9	3,5
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,2	3,5
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,6	4,1
Hedge ratio <sup>9</sup> (en %)	77	82
Terme moyen restant des couvertures <sup>10</sup> (en ans)	6,8	6,7

RÉSULTAT (en millions d'euros)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat immobilier	129,1	101,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	119,0	93,5
Résultat financier (hors IAS 39)	-27,1	-25,4
Résultat net courant (participation des joint ventures inclus) (EPRA)	90,9	67,3
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) (IAS 40)	47,4	19,7
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	7,8	-19,4
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures)	-3,4	-2,9
Résultat net (IFRS)	142,7	64,7

DONNÉES PAR ACTION (en euros)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat net courant (EPRA) <sup>2, 11</sup>	5,00	4,10
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	2,60	1,20
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	0,43	-1,18
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-0,19	-0,18
Résultat net (IFRS)	7,85	3,94
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	41,5	35,2
NAV (EPRA) <sup>2, 11</sup>	44,9	39,2
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	41,0	34,6

<sup>1</sup> Calculé en divisant les locations contractualisées annualisées brut (cash) par la valeur équitable. La valeur équitable est égale à la valeur du portefeuille immobilier après déduction des frais de transaction (principalement impôt de transaction).

<sup>2</sup> Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

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

<sup>5</sup> 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](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2015 et les trois premiers trimestres de 2014.

<sup>7</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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

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

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

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

### 3.3. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA*	31.12.2015	31.12.2014
Résultat EPRA (en euros par action)	5,00	4,10
EPRA NAV (en euros par action)	44,9	39,2
EPRA NNNAV (en euros par action)	41,0	34,6
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,9	7,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,9	7,3
Taux d'inoccupation EPRA (en %)	2,6	2,6
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %)	10,0	9,4
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %)	9,7	9,1

\* 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 2015

#### Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 129,1 millions d'euros pour 2015, une augmentation de 26,8 % par rapport à l'année passée (101,8 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2014-15 en Belgique et aux Pays-Bas principalement, en raison d'acquisitions et de la finalisation de projets prélués. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel est resté stable (0,0 %) <sup>34</sup>. Ce résultat comprend également 8,2 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 6,8 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsqu'il y avait à la fois moins d'ensoleillement que moins de puissance installée). Le résultat immobilier comprend également sous la rubrique *Indemnités pour contrats de bail résiliés anticipativement* deux indemnités de résiliation de bail pour un montant total de 3,7 millions d'euros.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 119,0 millions d'euros en 2015, soit une augmentation de 27,3 % par rapport à la même période l'an dernier (93,5 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux sont de 10,1 millions d'euros pour l'exercice 2015, ce qui représente une augmentation de 1,8 million d'euros en comparaison aux frais de 2014. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle <sup>35</sup> de 92,1 % en 2015 – ce qui est comparable à 2014 (91,8 %).

<sup>34</sup> Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>35</sup> La marge opérationnelle ou marge d'exploitation s'obtient en divisant le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

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

Le *résultat financier (hors IAS 39)* s'élève à -27,1 millions d'euros pour 2015, soit une augmentation par rapport à l'an passé (-25,4 millions d'euros) malgré un montant plus élevé de dettes financières en circulation. Le montant total des dettes financières s'élève à 1 042,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 863,8 millions d'euros au début de l'année. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,9 % en 2015, contre 3,5 % en 2014. Cette baisse est principalement la conséquence du renouvellement des instruments de hedging existants, ayant permis une meilleure visibilité sur les bénéfices ainsi que la réalisation d'une économie immédiate.

### **Résultat net courant (EPRA)**

Le *résultat net courant (EPRA)* de WDP pour 2015 s'élève à 90,9 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 35,0 % par rapport au résultat de 67,3 millions d'euros pour 2014. Par action, cela implique une augmentation de 22,1 % (de 4,10 à 5,00 euro). Cette augmentation par action est liée à 12 % (0,50 euro par action) à la forte croissance du portefeuille et aux revenus plus élevés provenant des panneaux solaires, à 6 % (0,25 euro par action) à la réduction du coût des dettes et à 4 % (0,15 euro par action) à l'effet net des deux indemnités de résiliation de bail.

### **Résultat sur le portefeuille (IAS 40)**

Le *résultat sur le portefeuille (IAS 40)* pour l'intégralité de l'exercice s'élève à +47,4 millions d'euros<sup>36</sup> ou +2,60 euros par action<sup>37</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +19,7 millions d'euros ou +1,20 euro par action. Par pays, on observe les résultats suivants pour 2015 : Belgique (+20,5 millions d'euros), Pays-Bas (+31,3 millions d'euros), France (-4,2 millions d'euros) et Roumanie (-0,3 million d'euros).

### **Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)<sup>38</sup>**

L'impact du *IAS 39* s'élève à +7,8 millions d'euros, soit +0,43 euro par action au cours de 2015 (par rapport à -19,4 millions d'euros, soit -1,18 euro par action en 2014). 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 2015, à la suite de la légère hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2015.

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

<sup>36</sup> Ceci inclut la part dans le résultat sur le portefeuille des joint ventures.

<sup>37</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 181 244 au cours de 2015.

<sup>38</sup> L'impact de la norme IAS 39 (élément non cash) est calculé sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.



### **Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)**

Les panneaux solaires sont évalués dans le bilan à leur juste valeur sur la base du modèle de revalorisation conformément à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement suivant la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée en capitaux propres, pour autant qu'elle soit toujours supérieure au prix de revient historique. Si ce n'est pas le cas, elle sera comptabilisée via le compte de résultat. La composante d'amortissement s'élève à -3,4 millions d'euros pour 2015 (le résultat sur le portefeuille des joint ventures inclus). Puisqu'il s'agit d'un élément non cash et non réalisé, il est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

### **Résultat net (IFRS)**

Le résultat net (EPRA) conjointement avec le résultat sur le portefeuille (IAS 40) et la revalorisation des instruments financiers (IAS 39), mènent au *résultat net (IFRS)* de 142,7 millions d'euros en 2015 (en comparaison avec 2014 où ce montant s'élevait à 64,7 millions d'euros).

La différence entre le résultat net de 142,7 millions d'euros et le résultat net courant de 90,9 millions d'euros est due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (IAS 39), aux variations positives de la valeur du portefeuille (IAS 40) et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16).

## **3.5. Bilan**

### **Commentaire sur le bilan au 31 décembre 2015**

#### **Portefeuille immobilier<sup>39</sup>**

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*<sup>40</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 1 844,0 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 1 492,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique « *Actifs détenus en vue de la vente* »).

---

<sup>39</sup> Suite à l'entrée en vigueur de la norme « IFRS 11 Contrats collectifs », les résultats et l'impact sur le bilan de la joint venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, sont comptabilisés, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui reste indiquée (51 %).

<sup>40</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>41</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 1 930,0 millions d'euros contre 1 567,3 millions d'euros fin 2014.

Cette valeur de 1 930,0 millions d'euros inclut 1 761,0 millions d'euros de bâtiments achevés (*standing portfolio*). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 33,5 millions d'euros, incluant entre autres des projets en Belgique (à Gand, Heppignies et Willebroek), aux Pays-Bas (à Barendrecht et Breda) ainsi qu'en Roumanie (à Ramnicu Valcea et Sibiu (2)). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, notamment celles de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 49,5 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2015 à une juste valeur de 86,0 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (*yield*) de 7,4 %<sup>42</sup>. Le rendement locatif brut après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 7,6 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	70	58	8	5	141
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1 542 931	1 353 545	145 511	39 956	3 081 943
Terrains (en m <sup>2</sup> )	2 870 476	2 400 951	376 174	965 966	6 613 567
Juste valeur (en millions d'euros)	846,3	875,1	76,8	45,8	1 844,0
% de la juste valeur totale	46%	47%	4%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour l'année 2015	2,4%	3,6%	-5,5%	-0,4%	2,6%
Inoccupation (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,8%	0,7%	12,8%	0,0%	2,6%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,3	7,7	2,8	9,5	6,0
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,5%	7,6%	8,1%	9,3%	7,6%
Effet d'inoccupation	-0,3%	0,0%	-1,1%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	6,7%	7,0%	6,6%	9,2%	6,9%

<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).

<sup>41</sup> Les investissements dans les panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

<sup>42</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 44,9 euros au 31 décembre 2015. Cela correspond à une hausse de 5,7 euros par rapport à une NAV (EPRA) par action de 39,2 euros au 31 décembre 2014. La NAV (IFRS) par action s'élève à 41,5 euros au 31 décembre 2015 contre 35,2 euros à la date du 31 décembre 2014.

### **3.6. Position financière<sup>43</sup>**

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé en 2015 de 863,8 millions d'euros au 31 décembre 2014 à 1 042,3 millions d'euros à la fin décembre 2015. Les dettes et les engagements tels qu'ils sont repris dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées ont augmenté, passant de 876,8 millions d'euros à 1 062,9 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté de 1 570,3 millions d'euros à 1 907,2 millions d'euros. De ce fait, le taux d'endettement a évolué dans le courant de 2015 de 55,8 % à la fin décembre 2014 à 55,7 % à la fin de l'année 2015.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2015 est de 4,2 ans<sup>44</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 4,6 ans<sup>45</sup>. Au 31 décembre 2015, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 110 millions d'euros<sup>46</sup>. En ce qui concerne les dettes à long terme arrivant à échéance en 2016, ces facilités de crédit avaient déjà été quasiment entièrement prolongées. Le coût moyen des dettes s'élevait à 2,9 % en 2015. Le *Ratio de Couverture des Intérêts*<sup>47</sup> est égal à 4,2x pour 2015 contre 3,3x en 2014. Le taux de couverture ou *ratio de couverture* qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable et qui sont ensuite couverts, principalement par le biais d'*Interest Rate Swaps* (IRS), s'élève à 77 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,8 ans.

---

<sup>43</sup> Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Contrats collectifs », les résultats et l'impact du bilan de la joint venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51%, ont été traités à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence.

<sup>44</sup> Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme Commercial Paper qui est entièrement couvert par des crédits autorenouvelables.

<sup>45</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Si cette option devait être exécutée à chaque fois, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,8 ans.

<sup>46</sup> A l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie et des lignes de crédit pour couvrir le programme Commercial Paper.

<sup>47</sup> Défini comme le Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les Charges d'intérêt moins les intérêts et dividendes perçus moins les Redevances de location-financement et similaires.

## 4. Perspectives

### 4.1. Implémentation du nouveau plan de croissance 2016-20

#### *Des facteurs structurels soutiennent la demande de locaux logistiques*

Suite à la réalisation du plan de croissance 2013-16, WDP dispose aujourd'hui d'un portefeuille de qualité, diversifié d'environ 2 milliards d'euros (projets en cours d'exécution inclus) dans ses principaux marchés en Belgique et aux Pays-Bas, complété par la France et le marché de croissance logistique en Roumanie. L'entreprise peut ainsi s'appuyer sur une plate-forme commerciale professionnelle permettant de croître davantage et d'offrir ses services aux clients.

En outre, le secteur logistique est poussé par un certain nombre de tendances structurelles comme l'e-commerce, les changements que connaissent les réseaux de consommation et de distribution, les évolutions technologiques, la durabilité, le besoin en infrastructures de qualité, ce qui se traduit par une demande accrue de bâtiments logistiques modernes.

#### *Croissance ciblée du portefeuille de 2 à 3 milliards d'euros*

Dans ce contexte, WDP veut poursuivre sa croissance en termes de dimension et de rentabilité en maintenant le rythme actuel de croissance dans ses marchés existants. WDP vise ainsi, dans les cinq années à venir, un élargissement du portefeuille de 1 milliard d'euros vers 3 milliards d'euros. Cette croissance s'appuiera sur :

- des acquisitions qui, à long terme, ajouteront de la valeur au portefeuille (dont une haute valeur résiduelle et la possibilité de créer des *partenariats* avec le client) ;
- la réalisation de projets pré-loués sur des terrains existants et/ou neufs (par le biais d'une combinaison d'*affaires récurrentes* comme via de nouveaux partenaires) ;
- d'autres investissements en sources d'énergie alternative de même que des projets visant à réduire la consommation d'énergie au sein du portefeuille existant (par exemple le programme pour les panneaux solaires aux Pays-Bas).

Dans le contexte de cette croissance ciblée, la création d'une valeur actionnariale a la priorité. Le nouveau plan de croissance stratégique 2016-20 a pour objectif de réaliser une croissance cumulée du résultat net courant par action (EPRA) d'au moins 25 % pour atteindre au minimum 6,25 euros sur cette période de cinq ans<sup>48</sup>. Il est ainsi également possible d'alimenter la croissance future du dividende. WDP estime pouvoir réaliser en partie cette croissance en associant les fondamentaux robustes actuels de la société – notamment le taux d'occupation élevé, la longue durée des baux, les niveaux de location moyens durables, une équipe de collaborateurs expérimentée et motivée, un coût des dettes contrôlé et une structure du capital qui reste équilibrée grâce à la stratégie appliquée

---

<sup>48</sup> Cet objectif se base sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une importante aggravation de la conjoncture économique et financière), et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement.

en matière d'investissements immobiliers - à une émission synchrone de capitaux propres et étrangers.

#### **4.2. Perspectives 2016**

WDP prévoit une nouvelle augmentation du résultat net courant en 2016. Le volume d'investissement net d'environ 300 millions d'euros réalisé en 2015, contribuera entièrement au résultat durant l'exercice 2016. Par ailleurs, plusieurs projets de construction neuve pré-loués et de projets à énergie solaire sont en réalisation avec livraison en 2016. Dans le cadre de cette croissance attendue, il est tenu compte d'une structure de capital qui reste constante avec un ratio d'endettement d'environ 56 % et d'un coût moyen des dettes qui reste stable (de l'ordre de 2,8 %).

En 2016, 13 % des contrats sont arrivés à la prochaine échéance, dont environ 85% ont pu être renouvelés à ce jour. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit un taux d'occupation minimum moyen de 95 % pour 2016<sup>49</sup>.

Tenant compte de cela, WDP prévoit pour 2016 une augmentation du résultat net courant (EPRA) de 4 % passant de 5,00 à 5,20 euros par action (environ 98 millions d'euros)<sup>50</sup>. L'augmentation projetée s'élève à 7 % sur la base du résultat net courant (EPRA) de 2015, hormis l'impact net de 0,15 euro des deux indemnités de résiliation de bail, à savoir 4,85 euros.

Cette croissance prévue devrait aussi permettre de faire augmenter encore ce dividende et ce de 5 % pour atteindre 4,20 euros bruts par action, basé en outre sur un taux de versement d'environ 80 %. Il s'agit de la cinquième augmentation consécutive, sachant que l'augmentation annuelle moyenne du dividende sur la période 2012-16E s'élève à 7 %.

---

<sup>49</sup> Il a ainsi été tenu compte de la vacance temporaire sur le site de Nieuwegein (NL) où le locataire (V&D) est tombé en faillite.

<sup>50</sup> Cet objectif se base sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une importante aggravation de la conjoncture économique et financière), et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement.

## 5. RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 décembre 2015 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1. Résultats consolidés

<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>	2015.DEC	2014.DEC	2013.DEC
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	117 185	93 438	82 261
Indemnités de rupture anticipée de bail	3 750	0	324
Produits de l'énergie solaire	8 200	6 819	6 353
Autres produits/charges opérationnels	-50	1 567	92
<b>Résultat immobilier</b>	<b>129 086</b>	<b>101 824</b>	<b>89 030</b>
Charges immobilières	-3 921	-2 830	-2 488
Frais généraux de la société	-6 213	-5 535	-4 760
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>118 952</b>	<b>93 458</b>	<b>81 782</b>
Résultat financier (hors IAS 39)	-27 147	-25 378	-21 432
Impôts sur le résultat net courant	-450	-152	-40
Impôts latents sur le résultat net courant	-719	-479	-330
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	302	-113	-426
<b>RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)</b>	<b>90 938</b>	<b>67 337</b>	<b>59 554</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	47 690	20 145	-277
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-76	13	651
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-259	-455	-1 091
<b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>	<b>47 355</b>	<b>19 703</b>	<b>-717</b>
<b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)</b>			
Revalorisation des instruments financiers	7 839	-19 375	20 837
<b>Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)</b>	<b>7 839</b>	<b>-19 375</b>	<b>20 837</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)</b>			
Amortissement panneaux solaires	-3 010	-2 556	n.r.
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-425	-360	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)</b>	<b>-3 435</b>	<b>-2 916</b>	<b>n.r.</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>142 698</b>	<b>64 750</b>	<b>79 674</b>

RATIOS CLÉS	2015.DEC	2014.DEC	2013.DEC
<i>(en euros)</i>			
Résultat net courant (EPRA)/action*	5,00	4,10	3,85
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action*	2,60	1,20	-0,05
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action*	0,43	-1,18	1,35
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action*	-0,19	-0,18	n.r.
Résultat net (IFRS)/action*	7,85	3,94	5,15
Résultat net courant/action**	4,91	3,87	3,70
<b>Distribution proposée</b>	<b>74 029 040</b>	<b>59 291 390</b>	<b>52 257 553</b>
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant)***	81,4%	87,9%	87,7%
Dividende brut/action	4,00	3,40	3,25
Dividende net/action	2,92	2,55	2,44
Nombre moyen pondéré d'actions	18 181 244	16 432 763	15 460 354
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 507 260	17 438 644	16 079 247

\* 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	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Revenus locatifs, moins le coûts liés à la location	25 696	28 465	31 061	31 963
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	5	0	3 745
Produits de l'énergie solaire	1 026	3 487	2 837	850
Autres produits/charges opérationnels	122	-315	47	96
<b>Résultat immobilier</b>	<b>26 844</b>	<b>31 642</b>	<b>33 946</b>	<b>36 654</b>
Charges immobiliers	-832	-854	-906	-1 328
Frais généraux de la société	-1 401	-1 473	-1 607	-1 731
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>24 611</b>	<b>29 315</b>	<b>31 432</b>	<b>33 594</b>
Résultat financier (hors IAS 39)	-6 234	-6 131	-7 146	-7 635
Impôts sur le résultat net courant	-25	-95	-64	-265
Impôts latents sur le résultat net courant	-150	-150	-169	-250
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-7	296	265	-252
<b>RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)</b>	<b>18 195</b>	<b>23 234</b>	<b>24 317</b>	<b>25 192</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE ( IAS 40)</b>				
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	148	7 653	5 263	34 626
Résultat de la vente des immeubles de placement (+/-)	0	0	-13	-63
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-38	-114	17	-123
<b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>	<b>110</b>	<b>7 539</b>	<b>5 267</b>	<b>34 440</b>
<b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)</b>				
Revalorisation des instruments financiers	-2 920	17 301	-7 241	698
<b>Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)</b>	<b>-2 920</b>	<b>17 301</b>	<b>-7 241</b>	<b>698</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)</b>				
Amortissement panneaux solaires	-633	-860	-796	-721
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-106	-106	-106	-106
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)</b>	<b>-740</b>	<b>-966</b>	<b>-902</b>	<b>-827</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>14 645</b>	<b>47 108</b>	<b>21 441</b>	<b>59 503</b>
<b>RATIOS CLÉS</b>				
<i>(en euros)</i>				
Résultat net courant (EPRA)/action*	1,04	1,27	1,31	1,36
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action*	0,01	0,41	0,28	1,86
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action*	-0,17	0,95	-0,39	0,04
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action*	-0,04	-0,05	-0,05	-0,04
Résultat net (IFRS)/action*	0,84	2,58	1,16	3,22
Résultat net courant/action**	1,00	1,26	1,31	1,36
Nombre moyen pondéré d'actions	17 438 644	18 256 485	18 507 260	18 507 260
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 120 472	18 507 260	18 507 260	18 507 260

\* 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

BILAN	2015.DEC	2014.DEC	2013.DEC
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	96	93	114
Immeubles de placement	1 796 888	1 461 814	1 167 733
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	74 708	63 699	66 814
Actifs financiers non courant	14 084	13 573	23 384
Créances commerciales et autres actifs non courants	4 088	4 500	6 800
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	3 273	3 333	2 946
<b>Actifs courants</b>	<b>1 893 137</b>	<b>1 547 013</b>	<b>1 267 791</b>
Actif détenu en vue de la vente	823	1 346	2 179
Créances commerciales	5 792	6 125	3 578
Créances fiscales et autres actifs courants	5 395	13 922	5 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	551	234	1 579
Comptes de régularisation actif	1 582	1 691	2 498
<b>Actifs courants</b>	<b>14 143</b>	<b>23 318</b>	<b>15 299</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 907 281</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>
Capital	143 568	135 329	124 898
Primes d'émission	304 426	239 399	177 057
Réserves	177 581	174 016	145 451
Résultat net de l'exercice	142 698	64 750	79 674
<b>Capitaux propres</b>	<b>768 273</b>	<b>613 494</b>	<b>527 080</b>
Passifs non courants	980 884	734 328	565 026
Dettes financières non courants	916 010	664 928	514 899
Autres passifs financiers non courants	64 874	69 400	50 127
Passifs courants	158 125	222 509	190 984
Dettes financières courantes	126 313	198 886	173 477
Autres passifs courants	31 812	23 623	17 507
<b>Passif</b>	<b>1 139 008</b>	<b>956 837</b>	<b>756 010</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 907 281</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>
<b>RATIOS CLÉS</b>			
<i>(en euros)</i>			
NAV (IFRS)/action	41,5	35,2	32,8
NAV (EPRA)/action	44,9	39,2	35,9
Cours de l'action	81,2	62,7	52,7
Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	81,0%	60,0%	46,7%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)*	1 930,0	1 567,3	1 273,1
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 062,9	876,8	701,1
Total du bilan	1 907,3	1 570,3	1 283,1
Taux d'endettement**	55,7%	55,8%	54,6%

\* La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO (51%) inclus.

\*\* Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

## 6. RÉSULTATS FINANCIERS - Bilan et compte de résultat au 31 décembre 2015 – IFRS<sup>51</sup>

### 6.1. Compte de résultat

<i>en euros (x 1 000)</i>	31.12.2015	31.12.2014
Revenus locatifs*	122 285	94 509
Charges relatives à la location	-1 349	-1 071
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>120 935</b>	<b>93 438</b>
Récupération de charges immobilières	770	0
Récupération des charges locatives normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	7 322	6 389
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 318	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-9 390	-7 815
Autres recettes et dépenses relatives à la location	10 767	9 812
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>129 086</b>	<b>101 824</b>
Frais techniques	-2 789	-1 757
Frais commerciaux	-621	-373
Frais de gestion immobilière	-511	-701
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-3 921</b>	<b>-2 830</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>125 165</b>	<b>98 993</b>
Frais généraux de la société	-6 213	-5 535
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires	-3 010	-2 556
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)*</b>	<b>115 942</b>	<b>90 902</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-76	13
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	47 690	20 145
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>163 556</b>	<b>111 060</b>
Revenus financiers	953	1 301
Charges d'intérêt nettes	-27 598	-26 272
Autres charges financières	-502	-407
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	7 839	-19 375
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-19 308</b>	<b>-44 752</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>144 248</b>	<b>65 381</b>
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	-382	-927
IMPÔT	-1 169	-631
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>142 698</b>	<b>64 750</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires du groupe	142 698	64 750
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS</b>	<b>18 181 244</b>	<b>16 432 763</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)</b>	<b>7,85</b>	<b>3,94</b>
<b>RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)</b>	<b>7,85</b>	<b>3,94</b>

\* Les résiliations de bail inclus.

<sup>51</sup> De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van haar kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.

## 6.2. État consolidé du résultat global

<i>en euros (x 1 000)</i>	31.12.2015	31.12.2014
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>142 698</b>	<b>64 750</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b> <b>(RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)</b>		
	<b>448</b>	<b>1 169</b>
Revalorisation des panneaux solaires Belgique et Pays-Bas	240	-139
Revalorisation des panneaux solaires joint venures	208	1 308
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>143 146</b>	<b>65 919</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	143 146	65 919

### 6.3. Bilan

<i>en euros (x 1 000)</i>	annexe	31.12.2015	31.12.2014
<b>Actifs non courants</b>		<b>1 893 137</b>	<b>1 547 013</b>
Immobilisations incorporelles		96	93
Immeubles de placement	VII	1 796 888	1 461 814
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	VII	74 708	63 699
Actifs financiers non courants		14 084	13 573
Créances commerciales et autres actifs non courants		4 088	4 500
Participations aux entreprises associées et co-entreprises		3 273	3 333
<b>Actifs courants</b>		<b>14 143</b>	<b>23 318</b>
Actif détenu en vue de la vente	VII	823	1 346
Créances commerciales		5 792	6 125
Créances fiscales et autres actifs courants		5 395	13 922
Trésorerie et équivalents de trésorerie		551	234
Comptes de régularisation actif		1 582	1 691
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1 907 281</b>	<b>1 570 331</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>768 273</b>	<b>613 494</b>
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère		768 273	613 494
Capital		143 568	135 329
Primes d'émission		304 426	239 399
Réserves		177 581	174 016
Résultat net de l'exercice		142 698	64 750
<b>Passif</b>		<b>1 139 008</b>	<b>956 837</b>
I. Passifs non courants		980 884	734 328
Provisions		1 046	1 046
Dettes financières non courantes	VIII	916 010	664 928
Autres passifs financiers non courants		63 828	68 354
Impôts différés		0	0
II. Passifs courants		158 125	222 509
Dettes financières courantes	VIII	126 313	198 886
Dettes commerciales et autres dettes courantes		17 456	13 123
Autres passifs courants		579	531
Comptes de régularisation		13 777	9 968
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 907 281</b>	<b>1 570 331</b>

---

**Pour plus d'informations, veuillez-vous adresser à :**

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolveterm  
Belgique

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

**Joost Uwents**  
CEO

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

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

Image gallery: [www.wdp.eu/pictures](http://www.wdp.eu/pictures)

---

*WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 140 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).*

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

---

## **Disclaimer**

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

*Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexacts. 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.*