

## RÉSULTATS ANNUELS POUR LA PÉRIODE DU 01.01.2014 AU 31.12.2014

- **2014 : le résultat net courant par action augmente de 6 % pour atteindre 4,10 euros et confirmation de l'augmentation du dividende de 5 % à 3,40 euros bruts par action.**
- **2015 : augmentation prévue du résultat net courant par action de 7 % pour atteindre 4,40 euros minimum, de sorte que l'objectif 2016 est réalisable une année plus tôt.**
- **2016 : ce qui précède résulte dans une ambition accrue concernant le plan de croissance 2013-16 de presque 10 % pour atteindre un résultat net courant par action de 4,70-5,00 euros (auparavant 4,40-4,60 euros).**

### 1. Résumé<sup>1</sup>

- Le résultat net courant par action<sup>2</sup> pour 2014 augmente de 6,4 % pour atteindre 4,10 euros, contre 3,85 euros en 2013. Le résultat net courant pour 2014 s'élève à 67,3 millions d'euros, soit une augmentation de 13,1 % par rapport à 2013 (59,5 millions d'euros).
- Confirmation de l'augmentation du dividende proposée de 5 % à 3,40 euros par action pour 2014 (avec la possibilité de dividende optionnel), sur la base d'un taux de versement de 83 %.
- Le taux d'occupation<sup>3</sup> au 31 décembre 2014 s'élève à 97,6 %, et est stable par rapport aux 97,4 % à la fin 2013. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP atteint 7,1 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 décembre 2014, le taux d'endettement s'élève à 55,8 % contre 54,6 % au 31 décembre 2013. La juste valeur du portefeuille<sup>4</sup> s'élève à 1 567,3 millions d'euros par rapport à 1 273,1 millions d'euros à la fin 2013.

<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. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. En ce qui concerne les statistiques qui ont trait aux rapports relatifs au portefeuille, on a toujours reproduit la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %).

<sup>2</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 16 432 763 au cours de 2014.

<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.

- Le NAV (EPRA)<sup>5</sup> s'élève à 39,2 euros au 31 décembre 2014, contre 35,9 euros au 31 décembre 2013.
- En 2014, WDP a modifié son statut en celui de Société Immobilière Réglementée, qui correspond mieux à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adapté, qui adhère à la qualité de société immobilière opérationnelle et commerciale de WDP.
- Le volume d'investissement cumulatif est conforme aux lignes directrices du plan de croissance 2013-2016 d'environ 525 millions d'euros en raison d'une combinaison d'acquisitions directes, de projets en cours d'exécution et de nouveaux projets. Ce programme d'investissements représente largement 85 % de l'objectif de croissance (initial) du portefeuille.
- WDP a profité des taux d'intérêt très bas pour renouveler ses instruments de Hegang existants, ce qui entraînera une meilleure visibilité sur les bénéficiaires et une économie immédiate, résultant d'un coût moyen des dettes qui va évoluer en direction de 3 %.
- Suite à l'accélération du rythme d'investissement et au coût réduit des dettes, WDP suit le schéma visant à réaliser un an plus tôt que prévu l'objectif du plan de croissance 2013-16, avec une augmentation prévue du résultat net courant par action pour 2015 de 7 % pour atteindre 4,40 euros minimum (environ 81 millions d'euros). Sur cette base, le dividende pour 2015 (payable en 2016) devrait atteindre 3,60 euros bruts par action, ce qui représente une nouvelle augmentation de 6 %, basée sur un taux de versement de 82 %.
- WDP accroît l'ambition de son plan de croissance 2013-16 avec un portefeuille visé de 2,0 milliards d'euros (auparavant 1,8 milliard d'euros), ce qui devrait entraîner un résultat net courant par action en 2016 de 4,70-5,00 euros (auparavant 4,40-4,60 euros), c.-à-d. une augmentation de presque 10 %. Pour 2017, cette ambition devrait se traduire dans un résultat net courant et un dividende d'au moins 5,00, respectivement 4,00 euros par action.

---

<sup>4</sup> La valeur du portefeuille se compose des « Placements immobiliers », des « Placements immobiliers en développement pour propre compte en vue de la location », des « Actifs détenus en vue de la vente » et de la « Juste valeur des panneaux solaires ». Sans considérer les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'élève à 1 492,1 millions d'euros contre 1 196,2 millions d'euros fin 2013.

<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).

## **2. Activités opérationnelles et financières au cours de 2014**

### **2.1. Taux d'occupation et locations**

WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation (97,4 % à la fin de 2013). Au 31 décembre 2014, le portefeuille atteint donc un taux d'occupation de 97,6 %. Sur les 13 % de baux existants qui sont arrivés à la prochaine échéance en 2014, plus de 90 % 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 11 % de contrats qui arrivent à échéance en 2015, 70 % ont déjà pu être renouvelés aujourd'hui.

### **2.2. Acquisitions et désinvestissements**

#### **2.2.1. Acquisitions**

##### *Belgique*

*Ternat, Industrielaan 23* : WDP a acquis à la fin avril 2014 100 % des actions dans la société Charles V Property SA, qui est propriétaire d'un bâtiment logistique avec une superficie d'environ 9 000 m<sup>2</sup> à Ternat. Le bâtiment est entièrement loué à Axus (ALD Automotive) jusqu'à la fin 2020 (avec une première possibilité de rupture en 2017), déjà partenaire de WDP dans le bâtiment à Kobbegem (Asse).

*Zaventem, Leuvensesteenweg 573* : à la fin avril 2014 également, WDP a acquis 100 % des parts dans la société Transeuropean Leuven SA. Cette société est propriétaire d'un *multi-unit* à proximité de l'aéroport national, où il y a toujours une demande de tels immeubles. Il s'agit d'un site typique, qui est divisé en différentes unités avec bureaux y afférents, de 19 000 m<sup>2</sup> au total. Le site est loué pour environ 85 % à différents loueurs de qualité, comme bpost et le constructeur d'hélicoptères Agusta.

##### *Pays-Bas*

*Zwolle, Mindestraat 7* : à Zwolle, aux Pays-Bas, on a conclu en automne 2013 un contrat concernant l'achat d'un bâtiment de 18 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec des possibilités d'extension, qui est loué pour dix ans au locataire actuel Altrex. La transaction a été bouclée au début janvier 2014.

*Tilburg, Marga Klompéweg 11* : à Tilburg (le point chaud logistique par excellence du Sud des Pays-Bas), on a acheté à la fin avril 2014 un site avec une superficie de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, composé d'un espace d'entreposage avec équipements de transbordement. Le bâtiment est loué à Bakker Logistiek sur la base d'un bail à long terme de douze ans. À l'heure actuelle, Bakker Logistiek est le dixième plus grand prestataire de services logistiques des Pays-Bas. L'entreprise est récemment devenue propriétaire d'European Food Transport, qui faisait autrefois partie du groupe Univeg, partenaire

depuis des années déjà de WDP à différents endroits.

*Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1* : WDP a racheté le centre de distribution d'Action dans la région du Sud-Limbourg. Dans le cadre de son expansion future, Action a réalisé un deuxième centre de distribution pour la livraison de ses magasins en Belgique, en France et en Allemagne. Action peut disposer dans une première phase d'un bâtiment d'environ 58 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts (sans les bureaux et la mezzanine). La deuxième phase d'environ 15 000 m<sup>2</sup> – réception prévue au T2 2015 – sera réalisée consécutivement. WDP rachète ce site d'Action via une opération *sale and rent back* avec un bail de quinze ans fixes. La première phase a été livrée et transférée à WDP au début juin 2014 et l'élargissement sera réalisé et repris par WDP en avril 2015.

*Duiven, Inundatie 1* : WDP a acheté au début juillet 2014 un site composé d'un hall commercial avec des bureaux d'environ 23 000 m<sup>2</sup> à Duiven. Le bâtiment est loué à Nedac Sorbo, une entreprise de distribution spécialisée dans les assortiments non alimentaires, sur la base d'un bail à long terme.

*Venray, Wattstraat 2-6* : à la mi-juillet 2014, le contrat de vente en ce qui concerne l'achat d'un entrepôt neuf bénéficiant d'un emplacement stratégique à Venray a été bouclé. Le site de plus de 40 000 m<sup>2</sup> abrite le prestataire de services logistiques international CEVA Logistics au profit de son client Microsoft. Le bâtiment avec site à vue se trouve sur les terrains d'exploitation De Blakt, où WDP est déjà active avec un site voisin pour le locataire Sligro. L'extension prévue d'environ 35 000 m<sup>2</sup> sera réalisée en commun par l'acheteur et le vendeur. À l'heure actuelle, nous avons avec le locataire CEVA Logistics un bail de 5+5 ans (dont deux ans se sont déjà écoulés). Avec l'ajout de CEVA Logistics dans son portefeuille de clients, WDP héberge le top 3 des prestataires de services logistiques internationaux importants, en plus de Kuehne + Nagel et DHL.

Toutes ces acquisitions ont été réalisées à des prix conformes à la valeur réelle telle que fixée dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants et elles génèrent un rendement locatif brut d'environ 7,5 %.

### **2.2.2. Ventes**

Au début 2014, on a réalisé la vente d'un site non stratégique à Boom, Groene Hofstraat 1, pour un montant d'environ 1 million d'euros<sup>6</sup>.

Actuellement, un montant d'1,3 million d'euros d'*Actifs détenus en vue de la vente* figure au bilan. Il s'agit d'un terrain à Wieze qui va être vendu, ainsi que le septième étage du tour-Asar, à Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9, sur la base d'un compromis de vente.

---

<sup>6</sup> Prix de vente conforme à la valeur réelle telle que fixée dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants.

### 2.3. Projets finalisés au cours de 2014

Tel qu'annoncé, WDP a livré dans le courant de 2014 plusieurs projets pré-loués en Belgique et aux Pays-Bas. Le rendement locatif brut de ces projets achevés s'élève à environ 8 % pour un investissement total par WDP d'environ 72,5 millions d'euros.

#### *Belgique*

*Londerzeel, Weversstraat 2* : après la démolition et l'assainissement de l'ancien site, le développement d'un entrepôt sur mesure certifié TAPA<sup>7</sup>-de 14 500 m<sup>2</sup> avec un site à vue au bord de l'A12 pour Colfridis a commencé. L'investissement s'élève à environ 6 millions d'euros et le projet a été livré à la fin du premier trimestre de 2014.

*Liège (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99* : outre le site existant pour DPD, WDP a acheté un terrain limitrophe et, en fonction des activités de commerce électronique croissantes, une extension de l'espace existant d'environ 2 000 m<sup>2</sup> a été réalisée entre-temps. L'investissement s'élève à 1,5 million d'euros.

*Grimbergen, Epegemsesteenweg 31* : Montea et WDP ont conclu à la mi-février 2014 un contrat de location avec Caterpillar Distribution Services Europe pour une période de neuf ans, prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Ce site<sup>8</sup> a été partiellement réhabilité par WDP et Montea, et élargi en concertation avec le locataire en un pôle logistique stratégique d'environ 60 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt avec bureaux y afférents. L'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros (part de WDP, tenant compte du partage 50-50 proportionnel entre WDP et Montea).

*Willebroek, Victor Dumonlaan 4* : dans le cadre d'une nouvelle location, WDP a rénové le site existant d'une taille d'environ 34 000 m<sup>2</sup> et l'a transformé en un entrepôt entièrement conditionné pour denrées alimentaires, sur mesure et en concertation avec le groupe Bakker Logistiek, qui y a aménagé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. L'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

*Willebroek, Koningin Astridlaan 14-16* : sur ce site, situé à côté de l'autoroute A12, on a réalisé la phase finale de la transformation du site industriel de Femont. WDP a y transformé la dernière partie des anciens entrepôts en un bâtiment logistique contemporain pour Distri-Log, qui est déjà locataire des bâtiments adjacents. Cette dernière phase comprend environ 10 000 m<sup>2</sup> (livraison prévue au premier trimestre de 2015) avec une valeur d'investissement de 6 millions d'euros.

#### *Pays-Bas*

*Zwolle, Lippestraat 15* : un projet d'élargissement d'environ 2 millions d'euros qui a été réalisé sur un site existant pour le locataire Kuehne + Nagel dans le cadre d'un renouvellement du contrat pour

---

<sup>7</sup> TAPA est l'abréviation de Technology Asset Protection Association. Un certificat TAPA est une norme agréée pour la sécurité du fret qui procure aux organisations l'assurance de satisfaire aux exigences fixées afin de garantir un réseau sûr et un stockage sûr de marchandises précieuses.

<sup>8</sup> Le site à Grimbergen est gardé en indivision conjointement avec une autre SIR, la Société en commandite par actions Montea, sur la base d'un partage 50-50. La Comm.VA WDP est ainsi le copropriétaire de ce site.

tout le site de plus de 20 000 m<sup>2</sup>.

*Eindhoven, Park Forum 1029* : dans la zone industrielle Park Forum West à Eindhoven, WDP a réalisé pour le locataire Brocacef à la fin du deuxième trimestre de 2014 un hall commercial clé en main avec bureaux de plus de 8 000 m<sup>2</sup> au total. Ce projet représente une valeur d'investissement totale de 10 millions d'euros.

*Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9* : un entrepôt avec bureaux y afférents de plus de 10 000 m<sup>2</sup> au profit de MRC Transmark, un fournisseur pour l'industrie du pétrole et du gaz, sur la base d'un bail de dix ans prenant effet au quatrième trimestre de 2014. La valeur d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

*Tiel, Medel 1A* : WDP a conclu plus tôt un contrat de vente clé en main pour l'acquisition d'un site logistique à Tiel, aux Pays-Bas. Cette acquisition concerne le projet déjà annoncé de 32 000 m<sup>2</sup> au total, qui a été réalisé entre-temps, ainsi que la prochaine phase en cours de démarrage de plus de 16 000 m<sup>2</sup> qui s'y est greffée, les deux étant destinés à Kuehne + Nagel. Le projet sera certifié BREEAM avec un score prévu *Very Good*. L'acquisition de ce site (terrain et bâtiments) a été réalisée via un apport (indirect) en nature dans WDP par le vendeur. L'investissement pour cette première phase s'élève à environ 26 millions d'euros<sup>9</sup>. La deuxième phase est actuellement en cours.<sup>10</sup>

#### *Roumanie*

*Ploiesti* : WDP a construit sur la parcelle existante, via WDP Development RO<sup>11</sup>, un bâtiment logistique d'environ 7 000 m<sup>2</sup> pour Roquet, un fournisseur du secteur automobile, sur la base d'un bail à long terme. La valeur d'investissement s'élève à 4 millions d'euros<sup>12</sup>.

## **2.4. Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location**

Pour l'intégralité des projets en cours d'exécution, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 8 %.

#### *Belgique*

*Vilvorde, Havendoklaan 10* : dans la zone de Cargovil, un entrepôt d'environ 7 000 m<sup>2</sup> est construit sur une parcelle sise à côté du site de WDP à la Havendoklaan 12 pour le prestataire de services logistiques Intertrans, avec livraison prévue au premier trimestre de 2015. Le budget d'investissement s'élève à 5 million d'euros.

---

<sup>9</sup> Hors frais de transaction et conforme aux estimations de l'expert immobilier indépendant.

<sup>10</sup> Pour plus d'informations, voir '2.4. Placements immobiliers en développement pour propre compte en vue de la location – Pays-Bas'.

<sup>11</sup> WDP Development RO est une joint-venture 51-49 avec Jeroen Biermans, entrepreneur et spécialiste de la Roumanie.

<sup>12</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

*Londerzeel, Nijverheidsstraat 13* : réhabilitation en entrepôt de congélation moderne d'une capacité de 30 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe de boulangerie international, sur la base d'un bail de vingt ans. La livraison est prévue au troisième trimestre de 2015. L'investissement est estimé à environ 18 millions d'euros.

*Louvain, Vaartkom 31* : WDP possède un bâtiment iconique à l'emplacement attrayant, *Hungaria*, dont l'affectation actuelle à un usage mixte est toutefois dépassée. Dans ce contexte, WDP a conclu un accord de coopération avec L.I.F.E., un promoteur immobilier résidentiel de renom de la région d'Anvers, afin de donner à terme une nouvelle affectation au bâtiment. Le projet est sous réserve de l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires.

### *Pays-Bas*

*Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7)* : un projet de plus de 14 000 m<sup>2</sup> sur la base d'un bail avec Kuehne + Nagel, qui va centraliser ici différentes activités et qui va également aménager le site en quartier général. Le projet sera certifié BREEAM avec un score prévu *Very Good*. L'investissement total s'élève dans une première phase à environ 16 millions d'euros avec une livraison en plusieurs phases au cours du premier trimestre de 2015.

*Harderwijk, Archimedesstraat 9* : un projet de construction neuve à la mesure d'Alcoa. Il s'agit d'un nouveau centre de distribution avec un espace d'entreposage de plus de 17 000 m<sup>2</sup> au total (sans les bureaux et la mezzanine), qui est réalisé sur une parcelle récemment acquise par WDP. Alcoa opte pour ce site, vu son emplacement stratégique en fonction de sa clientèle néerlandaise et allemande. Pour ce projet, WDP prévoit une livraison en plusieurs phases à partir du deuxième trimestre de 2015, avec la livraison finale en août de la même année, sur la base d'un contrat de location ferme à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 16 millions d'euros.

*Zwolle, Pommerenstraat 4A* : un nouvel entrepôt pour le commerce électronique certifié BREEAM (score prévu : *Very Good*) avec une superficie d'environ 35 000 m<sup>2</sup>, entièrement à la mesure de wehkamp.nl, le plus grand magasin en ligne des Pays-Bas. La collaboration repose sur un bail ferme de quinze ans qui prendra effet dès que le centre de distribution sera entièrement opérationnel (prévu au T3 2015). Le projet nécessite un investissement de la part de WDP d'environ 30 millions d'euros pour la phase I du bâtiment. D'autre part, le locataire wehkamp.nl investira lui-même plus de 70 millions d'euros pour son aménagement.

*Tiel, Medel 1A* : élaboration d'une deuxième phase du développement via un projet en construction qui comprendra plus de 16 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et de bureaux sur une parcelle offrant des possibilités d'extension (notamment d'encre une fois 16 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et de bureaux). La livraison de cette deuxième phase se fera progressivement dans le courant du deuxième semestre de 2015. Le projet sera certifié BREEAM avec un score prévu *Very Good*. Le prestataire de services logistiques Kuehne + Nagel a l'intention de développer sur le site global à Tiel un campus FMCG<sup>13</sup>-d'où différents grands distributeurs aux Pays-Bas pourront être livrés dans le souci de grouper ses flux logistiques en

---

<sup>13</sup> 'FMCG' signifie 'Fast Moving Consumer Goods..



vue d'optimiser ses chaînes logistiques respectives. L'investissement pour cette deuxième phase s'élève à ce jour à environ 15 millions d'euros au total<sup>14</sup>.

### *Roumanie*

*Braila* : également via WDP Development RO<sup>15</sup>, WDP réalise un bâtiment d'environ 16 000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage sur une concession située près du Danube à Braila. Suite à la livraison en plusieurs phases (prévue en automne 2015), l'espace sera loué par l'entreprise japonaise Yazaki, un fournisseur international renommé de l'industrie automobile, sur la base d'un bail à long terme de quinze ans, avec une option en vue d'un élargissement. Le locataire Yazaki est actuellement déjà actif en Roumanie via plusieurs implantations. Ce projet requiert un investissement d'environ 9 millions d'euros<sup>16</sup>.

## **2.5. Durabilité**

WDP a organisé son premier *Energy Efficiency Event* en avril 2014. L'entreprise continue de miser sur la durabilité et souhaitait faire découvrir à ses clients, par le biais de cet événement, des exemples concrets d'interventions durables et avantageuses pouvant être appliquées au sein du secteur logistique actuel. Conjointement avec des entreprises renommées telles que Tesla, Electrabel, Volvo Trucks, D'leteren et Veko Lighting, les intéressés ont pu chercher et trouver, via les différents workshops, des réponses aux questions relatives à la durabilité dans notre secteur. WDP a profité de l'occasion pour présenter son *Energy Efficiency tool*. Cet outil donne une indication des frais énergétiques et des émissions de CO<sub>2</sub> d'un entrepôt donné. Sur la base de différents paramètres, il est possible de faire une comparaison entre cinq scénarios différents.

En outre, différentes mesures concrètes relatives à la durabilité ont été implémentées dans l'immobilier WDP, comme par exemple le remplacement de l'éclairage existant par un éclairage économe en énergie adapté à Boom, Langelei 114-116 – Industrieweg 1 en Belgique et à Roosendaal, Borchwerf 23 aux Pays-Bas. Plusieurs bâtiments aux Pays-Bas ont été munis de nouveaux dômes vitrés (Amsterdam, Hornweg 64 – Alkmaar, Berenkoog 48 – Amersfoort, Basicweg 1-3), ce qui représente d'emblée une économie d'énergie considérable en matière d'éclairage.

En ce qui concerne les projets de construction neuve, nous visons toujours l'obtention du certificat international de durabilité BREEAM. WDP ambitionne un tel certificat pour les projets suivants en construction en Belgique à Willebroek, Koningin Astridlaan 16 (*Very Good*) d'une part, et aux Pays-Bas à Venray, Newtonstraat (*Good*), Zwolle, Pommerenstraat 4A (*Excellent*), Schiphol Logistics Parc, Incheonweg 7 (*Very Good*) et Tiel, Medel 1A (*Very Good*) d'autre part.

En Belgique, via l'achat des sociétés Suncop 1 SA et Suncop 2 SPRL, WDP a ajouté deux nouvelles installations PV à Bornem d'environ 1,5 MWp chacune à son parc de panneaux solaires, de sorte que

---

<sup>14</sup> Hors frais de transaction et conforme aux estimations de l'expert immobilier indépendant.

<sup>15</sup> WDP Development RO est une joint-venture 51-49 avec Jeroen Biermans, entrepreneur et spécialiste de la Roumanie.

<sup>16</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.



la puissance totale installée s'élève à 33 MWp<sup>17</sup> (voir également 2.7. *Faits survenus après la date du bilan*).

## **2.6. Gestion des ressources financières**

En 2014, un volume considérable d'investissement d'environ 275 millions d'euros nets a été réalisé. Une stratégie de financement appropriée a été définie préalablement 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, environ 90 millions d'euros ont été financés via de nouveaux capitaux propres (via le dividende optionnel, les bénéfices réservés et l'augmentation du capital suite à la transaction de Tiel) et le solde de nouvelles dettes, de sorte qu'avec 55,8 % au 31 décembre 2014, le taux d'endettement est resté dans la plage visée de 55-60 %. On a aussi maintenu un tampon de lignes de crédit non utilisées, anticipant ainsi les échéances des crédits en 2015.

En 2014, l'entreprise a renforcé ses moyens financiers successivement via :

### *Le dividende optionnel à concurrence d'environ 23 millions d'euros.*

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 60 % 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 du capital de 22,9 millions d'euros au moyen de la création de 460 317 nouvelles actions, tenant compte d'un prix d'émission de 49,74 euros.

### *L'offre publique d'obligations retail.*

WDP a réalisé une offre publique d'obligations retail réussie pour un montant total de 125 millions d'euros avec échéance le 13 juin 2021. Le taux d'intérêt fixe des obligations s'élève à 3,375 % bruts par an. Les revenus nets ont été essentiellement affectés aux acquisitions de différents sites au Benelux.<sup>18</sup>

### *Le renouvellement des lignes de crédit de BNP Paribas Fortis pour 50 millions d'euros.*

WDP a réalisé avec BNP Paribas Fortis le renouvellement d'un crédit existant de 50 millions d'euros qui est arrivé à échéance le 31 décembre 2014 via deux facilités de crédit de 25 millions d'euros chacune, d'une durée respective de 6 et 7 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.

### *La consolidation des capitaux propres avec 50 millions d'euros via un apport (indirect) en nature à Tiel.*

À la fin novembre 2014, WDP a réalisé l'acquisition d'un site neuf à Tiel. L'opération s'est faite via

---

<sup>17</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

<sup>18</sup> Voir les communiqués de presse du 2 mai 2014 et du 19 mai 2014.

un apport (indirect) en nature et le paiement via l'émission de nouvelles actions WDP. Les nouvelles actions ont été émises à l'occasion d'une augmentation du capital, par une décision du Conseil d'Administration, avec l'utilisation du capital autorisé. La transaction a mené à une consolidation des capitaux propres de 50,3 millions d'euros via une émission de 899 080 nouvelles actions WDP au prix de 56,00 euros par action.

*L'octroi d'un nouveau programme de crédit de 50 millions d'euros par BNP Paribas Fortis.*

WDP a conclu avec la banque partenaire BNP Paribas Fortis un nouveau programme de crédit de 50 millions d'euros pour le financement du plan de croissance en cours. Il s'agit de deux prêts de 25 millions d'euros chacun du type remboursable in fine, d'une durée de 7 ans. Cela souligne la confiance de son partenaire de financement dans les activités et la stratégie de WDP.

*Renouvellement de la ligne de crédit chez ABN AMRO pour un montant total de 75 millions d'euros.*

Avec ABN AMRO, un prêt remboursable in fine existant de 75 millions d'euros avec échéance en avril 2015 a pu être renouvelé sous la forme de 2+2 ans.

*Renouvellement de la ligne de crédit chez Belfius pour un montant total de 25 millions d'euros.*

WDP a réalisé avec Belfius le renouvellement d'un crédit existant. Il s'agit d'un crédit remboursable in fine de 25 millions d'euros avec échéance au quatrième trimestre de 2015 qui est renouvelé pour 7 ans, avec échéance à la fin 2022.

En outre, 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 au quatrième trimestre de 2014 en les effaçant dans le temps de façon neutre au niveau de la trésorerie. Cela entraînera une meilleure visibilité sur les bénéfices, et fournira aussi une économie immédiate avec un coût moyen des dettes qui va évoluer en direction de 3 %.

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

Tel qu'annoncé juste avant la fin de l'année, WDP a signé à la fin décembre 2014 le contrat concernant l'acquisition de ce campus FMCG-pour DHL Supply Chain sur la base de plusieurs baux pour les différentes unités avec une durée moyenne pondérée restante (jusqu'à l'échéance) de sept ans<sup>19</sup> à Bornem, Sluisweg 32. Le site sur la concession<sup>20</sup> concerne un projet durable et qualitatif, situé à proximité du terminal de conteneurs de Willebroek, qui a récemment connu un développement progressif, et il est composé d'environ 72 000 m<sup>2</sup> de bâtiments déjà livrés et d'environ 18 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt en construction avec une livraison prévue au quatrième trimestre de 2015. Par ailleurs, l'accord d'intention prévoit un accord avec MG Real Estate concernant la réalisation éventuelle 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 se fera via l'acquisition de la totalité des actions dans la société MLB SA<sup>21</sup> qui possède

---

<sup>19</sup> Ces baux mentionnent une prochaine échéance en 2015-17.

<sup>20</sup> Cette concession est octroyée par 'Waterwegen en Zeekanaal'.

<sup>21</sup> 'MLB SA' est l'abréviation de 'Maritime Logistics Bornem SA'.

les droits sur ce site. La transaction est sujette à la diligence raisonnable et à plusieurs conditions suspensives usuelles, avec la clôture prévue au plus tard le 31 mars 2015.

**NEW** Par ailleurs, WDP a signé au début du mois février 2015 un contrat de principe concernant l'acquisition de deux installations PV avec une puissance installée commune de 3 MWp sur le toit du site MLB à Bornem indiqué plus haut. Cette acquisition d'une valeur d'investissement globale d'environ 8 millions d'euros et avec des revenus annualisés d'environ 1 million d'euros, se fera par le rachat de la totalité des actions dans les sociétés Suncop 1 SA et Suncop 2 SPRL. La transaction est aussi sujette à la diligence raisonnable et à plusieurs conditions suspensives usuelles, avec la clôture prévue au plus tard le 31 mars 2015.

Dans le courant des mois de janvier et février 2015, WDP a conclu des contrats concernant les nouveaux projets et acquisitions suivants dans le marché principal du Benelux.

D'une part en Belgique :

**NEW** *Asse, Z4 Broekooi 290* : ce site, autrefois la propriété de l'investisseur logistique britannique Segro, avec un désenclavement direct vu qu'il est situé sur le ring de Bruxelles, concerne un entrepôt avec bureaux d'environ 26 000 m<sup>2</sup> au total sur un terrain de 5 ha, intégralement loué à l'entreprise de papier et d'emballage Antalis. Cette transaction représente un budget d'investissement d'environ 11 millions d'euros<sup>22</sup>. Le bail court encore une année à ce jour, suite de quoi WDP a l'intention de redévelopper entièrement ou partiellement le site en fonction de la prélocation.

D'autre part aux Pays-Bas :

**NEW** *Région Rotterdam* : WDP a conclu un accord de principe pour l'acquisition d'un site entièrement loué. Le site concerne un bâtiment composé d'entrepôts avec bureaux dans la région de Rotterdam, qui est équipé d'un terminal pour train ainsi que le transport maritime. Cette transaction concerne un budget d'investissement d'environ 18 millions d'euros<sup>23</sup> avec un rendement locatif brut initial estimé à 8,1 %.

**NEW** *Soesterberg, Centurionbaan* : WDP va édifier un nouvel immeuble pour Hypsos, spécialiste de la communication en direct, sur un nouveau terrain d'exploitation près de l'A28. On va démarrer la construction d'un entrepôt avec bureaux de plus de 7 200 m<sup>2</sup> sur un terrain de plus d'1,1 ha. Il s'agira d'un bâtiment haut de gamme à la mesure du locataire, sur la base d'un bail à long terme, avec réception prévue au quatrième trimestre de 2015. Le budget d'investissement s'élève à plus de 7 millions d'euros avec un rendement locatif brut initial estimé à 7,5 %.

**NEW** En Roumanie, on a conclu un contrat avec Inter Cars, actuellement locataire d'un nouvel entrepôt WDP à Brasov, pour un doublement de sa superficie à cet endroit. WDP prévoit de livrer ces 5 000 m<sup>2</sup> supplémentaires avec un budget d'investissement d'environ 2 millions d'euros à la

---

<sup>22</sup> Frais de transaction compris.

fin du quatrième trimestre de 2015.

Selon le communiqué de presse d'aujourd'hui, le Conseil d'Administration du gérant statutaire de WDP, De Pauw SA, va proposer deux nouveaux administrateurs expérimentés au cours des prochains mois, notamment madame Anne Leclercq et madame Prof. Dr Cynthia Van Hulle. Leur nomination a été soumise à la FSMA pour approbation. Elles remplaceront deux administrateurs en place, respectivement monsieur Dirk Van den Broeck et monsieur Alex Van Breedam, dont l'indépendance prend fin au cours du premier trimestre de 2015. WDP leur est très reconnaissante de leur contribution au développement de l'entreprise.<sup>23</sup>

## **2.8. Le statut de Société Immobilière Réglementée publique (SIR – B-REIT)**

Le 26 août 2014, la FSMA (l'Autorité des Services et Marchés Financiers) a accordé à WDP, sous certaines conditions suspensives, un agrément de Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique), conformément à la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (la Loi SIR). L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de WDP a approuvé à l'unanimité le 16 octobre 2014 la modification de l'objet en vue de la modification du statut de sicaif immobilière en SIR publique, conformément à la Loi SIR. Étant donné qu'aucun droit de sortie n'a été exercé, et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'AGE et l'agrément accordé par la FSMA sont soumis, WDP obtient le statut de SIR publique de ce moment.

WDP est ravi d'obtenir ce nouveau statut, qui est davantage conforme à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité de WDP comme société immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à WDP de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes, et de se positionner de manière cohérente comme *REIT (Real Estate Investment Trust)* afin d'optimiser sa visibilité et sa lisibilité par les investisseurs internationaux.

---

<sup>23</sup> Voir le communiqué de presse de 11 février 2015 concernant la proposition des nouveaux administrateurs.

### 3. Résultats financiers

#### 3.1. Résumé

Le résultat net courant de WDP pour 2014 s'élève à 67,3 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 13,1 % par rapport au résultat de 59,5 millions d'euros pour 2013. Cette forte augmentation du résultat net courant est due à la poursuite de la croissance du portefeuille de WDP en 2013 et 2014. De plus, les frais d'exploitation et financiers ont été gérés activement et maintenus sous contrôle.

Le résultat net courant par action s'élève à 4,10 euros (une augmentation de 6,4 %), contre 3,85 euros pour la même période l'an passé, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour cette période<sup>24</sup>.

Sur la base de la forte augmentation du résultat net courant, le gérant de WDP a l'intention de proposer à l'Assemblée Générale de distribuer pour 2014 un dividende total de 3,40 euros bruts ou 2,55 euros nets par action<sup>25</sup> sous la forme d'un dividende optionnel dont les modalités seront communiquées à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 29 avril 2015. Cela signifie une augmentation de 4,6 % par rapport au niveau de 3,25 euros bruts de l'année passée.

---

<sup>24</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour 2014 s'élève à 16 432 763, tenant compte de la création de 460 317 nouvelles actions suite au dividende optionnel et de 899 080 actions suite à l'apport (indirect) en nature du site de Tiel.

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

### 3.2. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS		
<b>OPÉRATIONNEL</b>		
	31/12/2014	31/12/2013
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1 567,3	1 273,1
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)	8,0	8,2
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	7,3	7,5
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	7,1	7,3
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,6	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	0,0	1,5
Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)	91,8	91,8
<b>FINANCIER</b>		
	31/12/2014	31/12/2013
Taux d'endettement <sup>7</sup> (en %)	55,8	54,6
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (en x)	3,3	3,6
Coût moyen des dettes (en %)	3,52	3,64
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,5	3,0
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,1	3,4
Hedge ratio <sup>9</sup> (en %)	82	78
Terme moyen restant des couvertures <sup>10</sup> (en ans)	6,7	5,7
<b>RÉSULTAT (en millions d'euros)</b>		
	31/12/2014	31/12/2013
Résultat immobilier	101,8	89,0
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	93,5	81,8
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-25,4	-21,4
Résultat net courant (participation des joint ventures inclus) (EPRA)	67,3	59,5
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) (résultat IAS 40)	19,7	-0,7
Revalorisation des instruments financiers (résultat IAS 39)	-19,4	20,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus) (résultat IAS 16)	-2,9	n.r.
Résultat net (IFRS)	64,7	79,7
<b>DONNÉES PAR ACTION (en euros)</b>		
	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net courant (EPRA) <sup>2,11</sup>	4,10	3,85
Résultat sur le portefeuille (résultat IAS 40)	1,20	-0,05
Revalorisation des instruments financiers (résultat IAS 39)	-1,18	1,35
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (résultat IAS 16)	-0,18	n.r.
Résultat net (IFRS)	3,94	5,15
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	35,2	32,8
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	39,2	35,9
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	34,6	32,8

<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 2014 et 2013.

<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

<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 *	31/12/2014	31/12/2013
Résultat EPRA (en euros par action)	4,10	3,85
EPRA NAV (en euros par action)	39,2	35,9
EPRA NNAV (en euros par action)	34,6	32,8
EPRA Net Initial Yield (en %)	7,3	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	7,3	7,5
Taux d'inoccupation EPRA (en %)	2,6	2,8
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %)	9,4	9,2
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %)	9,1	8,9

\* 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 2014

#### Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 101,8 millions d'euros pour 2014, une augmentation de 14,4 % par rapport à l'année passée (89,0 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2013-14 en Belgique et aux Pays-Bas principalement, en raison d'acquisitions et de la finition de projets prélués. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel est resté stable (0,0 %) <sup>26</sup>. Ce résultat comprend également 6,8 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 6,4 millions d'euros sur la même période l'an passé).

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

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 93,5 millions d'euros en 2014, soit une augmentation de 14,3 % par rapport à la même période l'an dernier (81,8 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux sont de 8,4 millions d'euros pour l'exercice 2014, ce qui représente une augmentation de 1,1 million d'euros en comparaison aux frais en 2013. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle <sup>27</sup> de 91,8 % en 2014 – ce qui est comparable avec 2013 (91,8 %).

<sup>26</sup> Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>27</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 résultat IAS 39)**

Le *résultat financier (hors résultat IAS 39)* s'élève à -25,4 millions d'euros pour 2014, soit une augmentation par rapport à l'an passé (-21,4 millions d'euros) où les revenus des actifs tchèques vendus avaient été traités comme des revenus financiers (environ +1 million d'euros) jusqu'à la clôture à la fin juin 2013. Le montant total des dettes financières s'élève à 864 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 688 millions d'euros au début de l'année. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 3,5 % en 2014, contre 3,6 % en 2013.

### **Résultat net courant (EPRA)**

Le *résultat net courant (EPRA)* de WDP pour 2014 s'élève à 67,3 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 13,1 % par rapport au résultat de 59,5 millions d'euros pour 2013. Par action, cela implique une augmentation de 6,4 %, de 3,85 à 4,10 euros.

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

Le *résultat sur le portefeuille (résultat IAS 40)* pour l'intégralité de l'exercice s'élève à +19,7 millions d'euros ou +1,20 euro par action<sup>28</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de -0,7 million d'euros, soit -0,05 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants pour 2014 : Belgique (+1,3 million d'euros), Pays-Bas (+18,1 millions d'euros), France (+0,7 million d'euros) et Roumanie (+0,4 million d'euros).

### **Revalorisation des instruments financiers (résultat IAS 39)<sup>29</sup>**

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à -19,4 millions d'euros, soit -1,18 euro par action au cours de 2014 (par rapport à +20,8 millions d'euros, soit +1,35 euro par action en 2013). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement *Interest Rate Swaps*) au 31 décembre 2014, à la suite de la baisse poursuivie des taux d'intérêt à long terme au cours de 2014.

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

---

<sup>28</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 16 432 763 au cours de 2014.

<sup>29</sup> L'impact de la norme IAS 39 est calculé sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

### **Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (résultat 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. Celle-ci est neutralisée dans les capitaux propres, suite de quoi la variation de la juste valeur des panneaux solaires est enregistrée directement dans les capitaux propres, sauf si la juste valeur passe en dessous du coût initial (le cas échéant, la réduction de valeur est reprise dans le résultat). La composante d’amortissement s’élève à -2,9 millions d’euros pour 2014. 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 courant (EPRA) conjointement avec le résultat sur le portefeuille (IAS 40), la revalorisation d’instruments financiers (IAS 39) et l’amortissement des panneaux solaires (IAS 16) mènent au *résultat net (IFRS)* de 64,7 millions d’euros en 2014 (en comparaison avec 2013 où ce chiffre se montant à 79,7 millions d’euros). Dans ce contexte, le résultat net courant (EPRA) forme le critère pour le bénéfice sous-jacent de l’activité opérationnelle essentielle de l’entreprise et il forme la base pour le dividende.

## **3.5. Bilan**

### **Explication complémentaire concernant le bilan au 31 décembre 2014**

#### **Portefeuille immobilier<sup>30</sup>**

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*<sup>31</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 1 492,1 millions d’euros au 31 décembre 2014 contre 1.196,2 millions d’euros au début de l’exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec

---

<sup>30</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. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. En ce qui concerne les statistiques qui ont trait aux rapports relatifs au portefeuille, on a toujours reproduit la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %).

<sup>31</sup> Pour la méthode d’évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>32</sup>, la valeur totale du portefeuille évolue vers 1 567,3 millions d'euros, contre 1 273,1 millions d'euros à la fin 2013.

Cette valeur de 1 567,3 millions d'euros comprend pour 1 341,6 millions d'euros en immeubles parachevés (*standing portfolio*), reflétant la croissance forte au cours du 2014. Les projets en exécution représentent une valeur de 110,7 millions d'euros avec des projets en Belgique à Londerzeel, Willebroek et Vilvorde, aux Pays-Bas à Zwolle, Harderwijk Schiphol et Tiel et en Roumanie à Braila. Il faut y ajouter les réserves foncières entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 39,8 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2014 à une juste valeur de 75,2 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut moyen (*yield*) de 7,8 %<sup>33</sup>. Le rendement locatif brut moyen après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 8,0 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables (#)	63	38	8	3	112
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1 361 119	905 419	150 113	15 579	2 432 230
Terrains (en m <sup>2</sup> )	2 873 319	1 591 092	376 174	860 977	5 701 562
Juste valeur (en millions d'euros)	735,8	646,7	80,7	28,9	1 492,1
% de la juste valeur totale	49%	43%	6%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour l'année 2014	0,2%	2,8%	0,9%	-1,5%	1,3%
Inoccupation (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,6%	1,1%	4,3%	0,0%	2,6%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	5,4	8,3	3,4	7,9	6,6
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,7%	8,2%	8,5%	9,0%	8,0%
Effet d'inoccupation	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	7,1%	7,5%	7,7%	8,9%	7,3%

<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>32</sup> Les investissements dans les panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

<sup>33</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est égale à la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

### NAV par action

Le NAV (EPRA) par action s'élève à 39,2 euros au 31 décembre 2014. Cela représente une augmentation de 3,3 euros par rapport à une valeur intrinsèque de 35,9 euros au 31 décembre 2013. Le NAV (IFRS) par action s'élève à 35,2 euros au 31 décembre 2014, contre 32,8 euros au 31 décembre 2013.

### 3.6. Position financière<sup>34</sup>

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé en 2014 de 688,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 à 863,8 millions d'euros à la fin décembre 2014. 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 701,1 millions d'euros à 876,8 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté de 1 283,1 millions d'euros à 1 570,3 millions d'euros. De ce fait, le taux d'endettement a évolué dans le courant de 2014 de 54,6 % à la fin décembre 2013 à 55,8 % à la fin de l'année 2014.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 décembre 2014 est de 3,5 ans<sup>35</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 4,1 ans<sup>36</sup>. Au 31 décembre 2014, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 130 millions d'euros<sup>37</sup>. À cela s'ajoute les lignes de crédit à court terme disponibles pour le préfinancement de projets aux Pays-Bas, ainsi que des lignes de crédit 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 dettes à long terme arrivant à échéance en 2015, ces facilités de crédit avaient déjà été quasiment entièrement prolongées. Le coût moyen des dettes s'élevait à 3,5 % en 2014. Le ratio de couverture des intérêts est égal à<sup>38</sup> 3,3x pour 2014 contre 3,6x en 2013. 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 couvertes, principalement par le biais d'*Interest Rate Swaps* (IRS), s'élève à 82 % avec une durée moyenne pondérée de 6,7 ans.

---

<sup>34</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. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes.

<sup>35</sup> Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de Commercial Paper, entièrement couvert par des crédits autorenouvelables.

<sup>36</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Si cette option devait être exercée à chaque fois, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,4 ans.

<sup>37</sup> À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie.

<sup>38</sup> Défini comme le Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les Charges d'intérêts moins les Intérêts et dividendes perçus moins les Redevances de location-financement et similaires.

## 4. Perspectives

### Perspectives 2015

WDP prévoit une nouvelle augmentation du résultat net courant en 2015. Le volume d'investissement net d'environ 275 millions d'euros réalisé en 2014, contribuera entièrement au résultat durant l'exercice 2015. Par ailleurs, différentes acquisitions ont déjà été réalisées ou planifiées au T1 2015, et plusieurs projets de construction neuve sont en exécution avec réception en 2015. On se base en outre sur une croissance future, tenant compte d'une structure du capital qui reste constante avec un ratio d'endettement d'environ 56 %. Par ailleurs, WDP prévoit une baisse du coût moyen des dettes vers 3 %.

En 2015, 11 % des contrats sont arrivés à la prochaine échéance, dont 70 % déjà on pu être renouvelés. 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 96 % pour 2015.

Tenant compte de cela, WDP prévoit pour 2015 une augmentation du résultat net courant (EPRA) de 7 % vers un minimum de 4,40 euros par action (environ 81 millions d'euros)<sup>39</sup>. Cette croissance prévue devrait aussi permettre de faire augmenter encore ce dividende et ce de 6 % jusqu'à 3,60 euros bruts par action, basé en outre sur un taux de versement de 82%.

### Accroissement de l'ambition du plan de croissance 2013-16

Suite à l'accélération du rythme d'investissement et au coût réduit des dettes, WDP suit le schéma visant à réaliser un an plus tôt que prévu l'objectif du plan de croissance 2013-16. WDP veut poursuivre sa croissance en termes de dimension et de rentabilité via un élargissement du portefeuille dans les marchés principaux en Belgique et aux Pays-Bas, complété par le Nord de la France et le marché de croissance logistique en Roumanie. Au sein de ce contexte, WDP accroît l'ambition au sein de son plan de croissance 2013-16 jusqu'à un portefeuille visé de 2,0 milliards d'euros (auparavant 1,8 milliards d'euros).

Dans le contexte de cette croissance visée, la création d'une valeur actionnariale a la priorité, avec comme but un résultat net courant (EPRA) par action en 2016 de 4,80-5,00 euros (auparavant 4,40-4,60 euros, une augmentation de presque 10 %). On peut ainsi également créer une future croissance du dividende. Pour 2017, cette ambition devrait se traduire dans un résultat net courant et un dividende d'au moins 5,00 euros respectivement 4,00 euros par action.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Cette prévision de bénéfice 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.

<sup>40</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. WDP estime pouvoir réaliser en partie cette croissance en associant les fondamentaux de l'entreprise – comme le taux d'occupation élevé, la longue durée des baux, les niveaux de location moyens durables, une équipe expérimentée et motivée de collaborateurs, un coût des dettes qui reste sous contrôle et une structure du capital qui reste équilibrée grâce à la stratégie appliquée en matière d'investissements immobiliers – à une émission synchrone de capitaux propres et étrangers.

## 5. RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 décembre 2014 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1. Résultats consolidés

	31 DÉC. 14	31 DÉC. 13 <i>restated</i>	31 DÉC. 12 <i>restated</i>
<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>			
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	93 438	82 585	74 970
Produits de l'énergie solaire	6 819	6 353	6 257
Autres produits/charges opérationnels	1 567	92	-313
<b>Résultat immobilier</b>	<b>101 824</b>	<b>89 030</b>	<b>80 914</b>
Charges immobilières	-2 830	-2 488	-2 501
Frais généraux de la société	-5 535	-4 760	-4 354
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>93 458</b>	<b>81 782</b>	<b>74 058</b>
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-25 378	-21 432	-20 434
Impôts sur le résultat net courant	-152	-40	-534
Impôts latents sur le résultat net courant	-479	-330	-355
Participation du résultat des joint ventures	-113	-426	-662
<b>RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)</b>	<b>67 337</b>	<b>59 554</b>	<b>52 072</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (RÉSULTAT IAS 40)</b>			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	20 145	-277	1 838
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	13	651	101
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	-455	-1 091	-197
<b>Résultat sur le portefeuille (résultat IAS 40)</b>	<b>19 703</b>	<b>-717</b>	<b>1 742</b>
<b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (RÉSULTAT IAS 39)</b>			
Revalorisation des instruments financiers	-19 375	20 837	-18 488
<b>Revalorisation des instruments financiers (résultat IAS 39)</b>	<b>-19 375</b>	<b>20 837</b>	<b>-18 488</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (RÉSULTAT IAS 16)</b>			
Amortissement panneaux solaires	-2 556	n.r.	n.r.
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	-360	n.r.	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (résultat IAS 16)</b>	<b>-2 916</b>	<b>n.r.</b>	<b>n.r.</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>64 750</b>	<b>79 674</b>	<b>35 326</b>

RATIOS CLÉS	31 DÉC. 14	31 DÉC. 13 <i>restated</i>	31 DÉC. 12 <i>restated</i>
<i>(en euros)</i>			
Résultat net courant (EPRA)/action*	4,10	3,85	3,72
Résultat sur le portefeuille (résultat IAS 40)/action*	1,20	-0,05	0,14
Revalorisation des instruments financiers (résultat IAS 39)/action*	-1,18	1,35	-1,30
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (résultat IAS 16)/action*	-0,18	n.r.	n.r.
Résultat net (IFRS)/action*	3,94	5,15	2,49
Résultat net courant/action**	3,87	3,70	3,50
<b>Distribution proposée</b>	<b>59 291 390</b>	<b>52 257 533</b>	<b>46 853 790</b>
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant)***	87,9%	87,7%	90,0%
Dividende brut/action	3,40	3,25	3,11
Dividende net/action	2,55	2,44	2,33
Nombre moyen pondéré d'actions	16 432 763	15 460 354	14 194 272
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	17 438 644	16 079 247	15 081 692

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

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

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



## 5.2. Résultats consolidés (par trimestre)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	Q4/2014	Q3/2014	Q2/2014	Q1/2014
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Revenus locatifs, moins le coûts liés à la location	24 374	23 930	23 006	22 128
Produits de l'énergie solaire	695	2 298	2 673	1 153
Autres produits/charges opérationnels	333	897	263	74
<b>Résultat immobilier</b>	<b>25 401</b>	<b>27 126</b>	<b>25 943</b>	<b>23 354</b>
Charges immobiliers	-674	-758	-698	-700
Frais généraux de la société	-1 357	-1 411	-1 412	-1 355
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>23 369</b>	<b>24 957</b>	<b>23 833</b>	<b>21 299</b>
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-6 753	-6 704	-6 199	-5 722
Impôts sur le résultat net courant	-63	-49	-17	-23
Impôts latents sur le résultat net courant	-125	-104	-125	-125
Participation du résultat des joint ventures	-53	-16	13	-57
<b>RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)</b>	<b>16 376</b>	<b>18 085</b>	<b>17 504</b>	<b>15 372</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (RÉSULTAT IAS 40)*</b>				
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	8 528	9 730	552	1 335
Résultat de la vente des immeubles de placement (+/-)	0	0	0	13
Participation du résultat des joint ventures	-446	279	-84	-204
<b>Résultat sur le portefeuille (résultat IAS 40)</b>	<b>8 082</b>	<b>10 009</b>	<b>468</b>	<b>1 144</b>
<b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (RÉSULTAT IAS 39)</b>				
Revalorisation des instruments financiers	-5 475	-2 857	-5 168	-5 875
<b>Revalorisation des instruments financiers (résultat IAS 39)</b>	<b>-5 475</b>	<b>-2 857</b>	<b>-5 168</b>	<b>-5 875</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (RÉSULTAT IAS 16)</b>				
Amortissement panneaux solaires	-2 556	n.r.	n.r.	n.r.
Participation du résultat des joint ventures	-360	n.r.	n.r.	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (résultat IAS 16)</b>	<b>-2 916</b>	<b>n.r.</b>	<b>n.r.</b>	<b>n.r.</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>16 068</b>	<b>25 237</b>	<b>12 805</b>	<b>10 640</b>
<b>RATIOS CLÉS</b>				
<i>(en euros)</i>				
Résultat net courant (EPRA)/action*	0,97	1,09	1,08	0,96
Résultat sur le portefeuille (résultat IAS 40)/action*	0,49	0,61	0,03	0,07
Revalorisation des instruments financiers (résultat IAS 39)/action*	-0,33	-0,17	-0,31	-0,37
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (résultat IAS 16)/action*	-0,16	n.r.	n.r.	n.r.
Résultat net (IFRS)/action*	0,96	1,53	0,79	0,66
Résultat net courant/action**	0,79	1,09	1,03	0,96
Nombre moyen pondéré d'actions	16 891 378	16 539 564	16 210 766	16 079 247
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	17 438 644	16 539 564	16 539 564	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.

### 5.3. Bilan consolidé

BILAN	31 DÉC. 14	31 DÉC. 13 <i>restated</i>	31 DÉC. 12 <i>restated</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>			
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 547 013</b>	<b>1 267 791</b>	<b>1 130 369</b>
Immobilisations incorporelles	93	114	212
Immeubles de placement	1 461 814	1 167 733	1 035 414
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	63 699	66 814	68 379
Actifs financiers non courant	13 573	23 384	23 323
Créances commerciales et autres actifs non courants	4 500	6 800	5 312
Participations aux joint ventures	3 333	2 946	-2 273
<b>Actifs courants</b>	<b>23 318</b>	<b>15 299</b>	<b>50 737</b>
Actif détenu en vue de la vente	1 346	2 179	34 564
Créances commerciales	6 125	3 578	5 484
Créances fiscales et autres actifs courants	13 922	5 465	7 490
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234	1 579	812
Comptes de régularisation actif	1 691	2 498	2 388
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 181 106</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>613 494</b>	<b>527 080</b>	<b>450 181</b>
Capital	135 329	124 898	117 349
Primes d'émission	239 399	177 057	138 428
Réserves	174 016	145 451	159 078
Résultat net de l'exercice	64 750	79 674	35 326
<b>Passif</b>	<b>956 837</b>	<b>756 010</b>	<b>730 925</b>
Passifs non courants	734 328	565 026	539 132
Dettes financières non courants	664 928	514 899	466 461
Autres passifs financiers non courants	69 400	50 127	72 672
Passifs courants	222 509	190 984	191 793
Dettes financières courantes	198 886	173 477	178 418
Autres passifs courants	23 623	17 507	13 375
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 181 106</b>
<i>(en euros)</i>			
<b>RATIOS CLÉS</b>	31 DÉC. 14	31 DÉC. 13 <i>restated</i>	31 DÉC. 12 <i>restated</i>
NAV (IFRS)/action	35,2	32,8	29,9
NAV (EPRA)/action	39,2	35,9	34,6
Cours de l'action	62,7	52,7	47,2
Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	60,0%	46,7%	36,4%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)*	1 567,3	1 273,1	1 163,1
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	876,8	701,1	655,7
Total du bilan	1 570,3	1 283,1	1 181,1
Taux d'endettement**	55,8%	54,6%	55,5%

\* 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. APERÇUS FINANCIERS – Bilan et Compte de résultat au 31 décembre 2013 – IFRS<sup>41</sup>

### 6.1. Compte de résultat

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2014	31/12/2013
<i>(en euros x 1 000)</i>		<i>restated</i>
Revenus locatifs	94 509	83 792
Charges relatives à la location de bail	-1 071	-1 207
REVENUS LOCATIFS, NETS DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	93 438	82 585
Récupération des charges locatives et de taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	6 389	6 415
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-7 815	-7 356
Autres recettes et dépenses relatives à la location	9 812	7 386
RÉSULTAT IMMOBILIER	101 824	89 030
Frais techniques	-1 757	-1 470
Frais commerciaux	-373	-357
Frais de gestion immobilière	-701	-661
CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 830	-2 488
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	98 993	86 542
Frais généraux de la société	-5 535	-4 760
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (résultat IAS 16)	-2 556	n.r.
RÉSULTAT D' EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTFEUILLE)	90 902	81 782
Résultat sur vente d'immeubles de placement	13	651
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	20 145	-277
RÉSULTAT D' EXPLOITATION	111 060	82 157
Revenus financiers	1 301	2 725
Charges d'intérêt nettes	-26 272	-24 014
Autres charges financières	-407	-143
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-19 375	20 837
RÉSULTAT FINANCIER	-44 752	-595
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	65 381	81 561
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	-927	-1 517
IMPÔTS	-631	-370
RÉSULTAT NET	64 750	79 674
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	17 438 644	16 079 247
Résultat net/action (en euros)*	3,94	5,15
Résultat net dilué/action (en euros)	3,94	5,15
RÉSULTAT NET	64 750	79 674

<sup>41</sup> Le commissaire Deloitte Réviseurs d'entreprise, représenté par madame Kathleen De Brabander, a confirmé que les informations comptables qui sont reprises dans le communiqué ne suscitent aucune réserve de sa part et correspondent aux états financiers tels qu'ils ont été clôturés par le Conseil d'Administration.

<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>64 750</b>	<b>79 674</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLE EN COMPTE DE BÉNÉFICE ET PERTE</b>	<b>1 169</b>	<b>-2 041</b>
Annulation d'amortissement des panneaux solaires	2 556	n.r.
Revalorisation des panneaux solaires	-2 695	-3 596
Joint ventures	1 308	1 555
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>65 919</b>	<b>77 633</b>
Attribuable aux actionnaires du groupe	65 919	77 633

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

## 6.2. Bilan

BILAN	31/12/2014	31/12/2013 <i>restated</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 547 013</b>	<b>1 267 791</b>
Immobilisations incorporelles	93	114
Immubles de placement	1 461 814	1 167 733
Autres immobilisations corporelles	63 699	66 814
Actifs financiers non courant	13 573	23 384
Créances commerciales et autres actifs non courants	4 500	6 800
Participations aux entreprises associées et joint ventures	3 333	2 946
<b>Actifs courants</b>	<b>23 318</b>	<b>15 299</b>
Actif détenu en vue de la vente	1 346	2 179
Créances commerciales	6 125	3 578
Créances fiscales et autres actifs courants	13 922	5 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234	1 579
Comptes de régularisation actif	1 691	2 498
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>613 494</b>	<b>527 080</b>
Capital	135 329	124 898
Primes d'émission	239 399	177 057
Réserves	174 016	145 451
Résultat net de l'exercice	64 750	79 674
<b>Passif</b>	<b>956 837</b>	<b>756 010</b>
Passifs non courants	734 328	565 026
Provisions	1 046	1 065
Dettes financières non courants	664 928	514 899
Autres passifs financiers non courants	68 354	49 062
Passifs courants	222 509	190 984
Dettes financières courantes	198 886	173 477
Dettes commerciales et autres dettes courantes	13 123	12 690
Autres passifs courants	531	633
Comptes de régularisation passif	9 968	4 184
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 570 331</b>	<b>1 283 090</b>

---

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

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

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

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

Galerie d'images : [www.wdp.be/relations/pressmedia](http://www.wdp.be/relations/pressmedia)

**Joost Uwents**

CEO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

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

**Mickael Van den Hauwe**

CFO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

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

---

*WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 2 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 100 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.be](http://www.wdp.be).*

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

*Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)*

---

## Disclaimer

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

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