

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.07.2017 AU 30.09.2017

- **Le résultat EPRA pour les trois premiers trimestres 2017 s'élève à 90,0 millions d'euros, une augmentation de 19 % par rapport aux trois premiers trimestres 2016.**
- **Le résultat EPRA par action s'élève à 4,17 euros, en augmentation de 3,5 % par rapport aux trois premiers trimestres 2016, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en fort recul.**
- **WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 5,50 euros par action en 2017 et un dividende brut visé de 4,50 euros payable en 2018.**
- **WDP a remporté le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017.**

1. Résumé

- Le résultat EPRA¹ sur les trois premiers trimestres 2017 s'élève à 90,0 millions d'euros, soit une augmentation de 19,3 % par rapport aux trois premiers trimestres 2016 (75,5 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² pour les trois premiers trimestres 2017 atteint 4,17 euros, en augmentation de 3,5 % par rapport à 4,03 euros pour les trois premiers trimestres 2016, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en fort recul (à savoir -6 % en année courante jusqu'à environ 53 %).
- Le résultat net (IFRS) pour les trois premiers trimestres 2017 s'élève à 184,8 millions d'euros par rapport à 71,4 millions d'euros pour les trois premiers trimestres 2016, aussi soutenu par la croissance de la valeur intrinsèque du portefeuille immobilier pour les trois premiers trimestres 2017 de 79 millions d'euros (notamment 4%) . Le résultat net (IFRS) par action pour les trois premiers trimestres 2017 s'élève à 8,56 euros, par rapport à 3,81 euros pour les trois premiers trimestres 2016.

Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority) et qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016, les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP seront mentionnées en note de bas de page, avec leur définition, lors de leur première utilisation dans ce communiqué de presse. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (▼) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM. Les chapitres 7-8 de ce communiqué de presse présentent en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

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

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

- Le taux d'occupation³ s'établit à 97,3 % au 30 septembre 2017, par rapport à 97,0 % au 31 décembre 2016. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 6,3 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 septembre 2017, le taux d'endettement (respectivement IFRS⁴ et proportionnel) s'établit à 51,1%/52,5 %, une baisse de quelque 6 % par rapport à 57,1%/58,4 % au 30 septembre 2016.
- La EPRA NAV⁵ s'élève à 55,9 euros au 30 septembre 2017, contre 46,5 euros au 30 septembre 2016. L'IFRS NAV s'élève à 53,9 euros au 30 septembre 2017, contre 42,2 euros au 30 septembre 2016.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 550 millions d'euros, soit plus de la moitié du volume d'investissement visé d'un milliard d'euros. Il s'agit d'un ensemble composé, pour moitié, d'acquisitions complémentaires et, pour moitié, de projets de construction neuve pré loués pour des clients existants ou nouveaux, fruit d'une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie qui confirme le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme.
- WDP confirme son attente d'un résultat EPRA de 5,50 euros par action pour 2017. Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer, en 2017, un dividende brut de 4,50 euros, à savoir une augmentation de 6 %.⁶
- WDP a remporté le 17 octobre 2017 le prix de l'Entreprise de l'Année® 2017. WDP ne considère pas seulement cette récompense comme une distinction pour l'entreprise proprement dite, mais aussi pour l'ensemble du secteur des entreprises immobilières cotées en bourse. Les entreprises immobilières telles que WDP sont des entreprises commerciales qui ajoutent de la valeur à l'économie et pas des fonds purement passifs.



³ Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

⁴ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

⁵ ▽ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également www.epra.com.

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

2. Activités opérationnelles et financières au cours du troisième trimestre 2017

2.1. Taux d'occupation et locations

Au 30 septembre 2017, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 97,3 %, contre 97,0 % fin 2016. Plus de 96 % des 13 % de baux existants arrivant à échéance en 2017 ont déjà pu être prolongés (contre 70 % au début de l'année). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

2.2. Acquisitions et désinvestissements

2.2.1. Acquisitions

Une série d'acquisitions a eu lieu durant le troisième trimestre 2017, pour un volume d'investissement total d'environ 93 millions d'euros. WDP génère sur ces acquisitions un rendement locatif brut global initial d'environ 7,2 %.

Tous ces achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants.

Belgique

Zonhoven, Vogelsancklaan 250 : il s'agit d'un site industriel sur lequel se trouve un espace de production et de stockage d'environ 43 000 m² à proximité directe du carrefour stratégique de Lummen. L'acquisition a été réalisée mi-septembre au moyen d'une scission partielle et du paiement via l'émission de nouvelles actions WDP pour un montant d'environ 17 millions d'euros. Ce site est loué à Rettig ICC aux conditions de marché, sur base d'une mise à disposition triple net, pour une durée initiale minimale de 10 ans.⁷

Pays-Bas

De Lier, Jorghem van der Houtweg : dans le cadre de son partenariat avec The Greenery, WDP a obtenu un terrain, et 21 000 m² de bâtiments correspondants, précédemment propriété de The Greenery et loué à De Jong, qui fournit les emballages en carton pour The Greenery. De Jong signe un contrat de bail de huit ans pour les bâtiments existants. Les possibilités de redéploiement du site dans le futur sont examinées par WDP, en collaboration avec De Jong. Le montant d'investissement est d'environ 9 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel escompté de 0,6 million d'euros. Cette transaction a été annoncée fin 2016 et a été clôturée début juillet 2017.

Breda, Prinsenhil 1-3 et Den Haag, Westvlietweg 7-8 : WDP a repris ces deux sites, de respectivement plus de 17 000 m² et près de 33 000 m², de ProDelta. Le site de Breda est loué à différents prestataires de services logistiques sur base de contrats de bail d'une durée résiduelle d'environ un an et demi.

⁷ Voir le communiqué de presse du 13 septembre 2017.

CEVA Logistics loue le site à Den Haag sur base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle d'environ quatre ans et demi. L'investissement total est de 28 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel escompté de 2,2 millions d'euros.

Utrecht, Ruimteweg 1-5 : hall d'entreprise de plus de 15 000 m² qui est loué au prestataire de services logistiques C. van Heezik sur la base d'un contrat de bail de dix ans. Le montant d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

France

Toulouse, zone industrielle ZAC Grand Sud Logistique : mi-juillet 2017, WDP est devenu propriétaire, via une opération de sale and rent back, d'un nouvel entrepôt en construction de près de 44 000 m² pour le détaillant Action. Ce distributeur non alimentaire international aux prix imbattables avait en effet besoin d'un cinquième centre de distribution en Europe pour soutenir son expansion et sa croissance future. Au départ de ce centre, Action livrera ses magasins du sud de la France. Pour ce nouveau site, Action souscrit un contrat de bail de douze ans fermes à dater du 1^{er} février 2018, après une période d'emménagement. Le budget d'investissement pour cette transaction s'élève à environ 27 millions d'euros pour WDP, avec un revenu locatif annuel escompté par an de 1,7 million d'euros.

2.2.2. Ventes

Leuven, Vaart 25-35 : en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. La livraison d'I love Hungaria est prévue pour la fin 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.⁸ Le pourcentage d'espaces vendus s'établit aujourd'hui à 45 %.

Le site situé à Oud-Beijerland a par ailleurs été vendu. Pour l'heure, un montant de 6 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cela concerne les sites de Merchtem et une partie du site de Louvain.

2.3. Projets qui ont été achevés au cours du troisième trimestre 2017

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du troisième trimestre 2017 les projets prélués repris ci-dessous. Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 6,7 % pour un investissement de près de 107 millions d'euros.

Belgique

Zellik, Z4 Broekooi 290 : le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté, l'espace restant, devenu libre, a été redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m² (rez-de-chaussée et mezzanine) est construite sur la base d'un

⁸ Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

contrat de bail de 15 ans fermes. L'investissement total pour le site complet s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP (l'acquisition initiale du site exclue).

WDPort of Ghent : Mainfreight, prestataire de services logistiques, s'est installé dans un entrepôt neuf de 9 000 m² (avec un potentiel d'extension à 30 000 m²) sur la base d'un contrat de bail à long terme de dix ans (avec première possibilité de résiliation après cinq ans). Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

Pays-Bas

Veghel, Marshallweg 2 : redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31 000 m² d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48 000 m². Une superficie de quelque 19 000 m² a été réceptionnée dans une première phase. Le montant d'investissement pour le redéploiement total s'élève à environ 22 millions d'euros.⁹

Venlo, Trade Port Noord : sur un potentiel foncier acquis récemment, WDP a le plaisir d'accueillir le prestataire de services logistiques DB Schenker, déjà locataire d'un bien de WDP en France, qui a élargi ses activités de la région Pays-Bas/Limbourg sur ce site. WDP a fourni à son locataire un nouvel entrepôt multi-utilisateur d'une superficie totale d'environ 50 000 m². Le montant d'investissement pour ce projet s'élève à environ 30 millions d'euros.

Heerlen, Earl Bakkenstraat : à Heerlen, à proximité de Maastricht, le prestataire de services logistiques CEVA Logistics a poursuivi, avec WDP, le développement d'un hub pharmaceutique qui offre un potentiel de croissance. CEVA Logistics s'occupe de l'organisation de la logistique des dispositifs médicaux de Medtronic. Le nouveau bâtiment, entièrement conforme à la norme GDP¹⁰, concerne dans un premier temps une superficie de plus de 33 000 m². CEVA Logistics souscrit à un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 32 millions d'euros.

Roumanie¹¹

Bucarest (1) : sur une nouvelle parcelle acquise au nord de Bucarest, un centre de distribution a été construit pour Decathlon, à savoir un entrepôt d'une superficie d'environ 22 000 m² équipé d'une mezzanine de quelque 6 000 m², avec un potentiel d'extension à 10 000 m². Décathlon organise l'approvisionnement de ses magasins à partir de ce site et a signé un contrat de bail de trente ans (avec première possibilité de résiliation après sept ans). Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

Timisoara : le prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel a pris possession d'un nouveau centre de distribution d'environ 5 000 m² sur base d'un contrat de bail de cinq ans. Le budget

⁹ Voir également « 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas ».

¹⁰ Good Distribution Practice, surtout connue sous l'abréviation GDP, renvoie à la posologie pour la distribution correcte de médicaments et des produits connexes à usage humain.

¹¹ Sur une base de 100 % de l'investissement.

d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

2.4. Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant d'environ 146 millions d'euros, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 7,3 %.

Belgique

Bornem, Sluisweg : dans le prolongement de l'acquisition du campus FMCG à Bornem, WDP a acquis la troisième et dernière phase dont la construction est sur le point d'être achevée. Avec les deux premières phases, ce site représente une plateforme XXL de près de 100 000 m². L'investissement représente un montant d'environ 7 millions d'euros.

Pays-Bas

Echt, Fahrenheitweg : dans le business park ML, à Echt, où WDP est déjà actif via le site loué à Action, WDP va réaliser un centre de distribution de près de 14 000 m² qui sera loué pour dix ans fermes au prestataire de services logistiques Dick Vijn. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à plus de 9 millions d'euros. La réception est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2017.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23 700 m², pour un terme de minimum quinze ans (réception prévue en phases au quatrième trimestre 2017 et au quatrième trimestre 2018). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan : début 2016, WDP a acquis un terrain d'environ 7 ha sur ce site. Un centre de distribution d'environ 25 000 m², dont la livraison est prévue dans le courant du troisième trimestre 2017, est en construction pour MediQ. En outre, un entrepôt sur mesure d'environ 6 000 m² est en construction pour Total Exotics, sa livraison étant prévue dans le courant du premier trimestre 2018, sur la base d'un bail de douze ans (avec option de première résiliation après six ans). Pour Toolstation, un entrepôt neuf d'une superficie d'environ 11 900 m² sera réalisé, avec une réception prévue au troisième trimestre 2018. Toolstation signe un contrat de bail de dix ans pour ce site. Le budget d'investissement global pour ces projets s'élève à environ 28 millions d'euros.

Veghel, Marshallweg 2 : redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31 000 m² d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48 000 m². La deuxième phase, d'environ 29 000 m², est en cours d'exécution. WDP prévoit la livraison définitive de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le montant d'investissement pour le redéploiement total s'élève à environ 22 millions d'euros.¹²

¹² Voir également « 2.3. Projets qui ont été achevés au cours du troisième trimestre de 2017 – Pays-Bas ».

Moerdijk, Energieweg 4 : centre de distribution développé spécifiquement pour le stockage de matières dangereuses emballées, d'un total d'environ 18 000 m², pour Gondrand Traffic sur base d'un contrat de bail à long terme de quinze ans. WDP prévoit la réception de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

Amsterdam, Kaapstadweg : nouveau centre de distribution pourvu d'un entrepôt de transbordement d'une superficie totale de plus de 14 000 m² pour DHL Parcel, pour un budget d'investissement d'environ 14 millions d'euros. La livraison est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2018. DHL Parcel DHL Parcel louera le bien à WDP sur la base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans. Après réception, il s'agira du dixième bien du portefeuille immobilier de WDP réalisé sur mesure pour DHL au Benelux.

Roumanie¹³

Bucarest (2) : un deuxième projet a été entamé sur ce site pour le détaillant Carrefour qui, après la réception prévue au quatrième trimestre 2017, prendra possession d'un centre de distribution d'environ 11 000 m², avec possibilité d'extension à 16 000 m², dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. WDP prévoit un investissement d'environ 8 millions d'euros.

Cluj-Napoca (3) : la chaîne de supermarchés Profi centralise sur ce site ses activités de détail en fruits et légumes pour la région de Transylvanie. WDP va construire, en phases, un centre de distribution réfrigéré et des bureaux sur mesure d'une superficie de 15 000 m², dont la livraison est prévue au premier trimestre 2018. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Oarja (1) : le locataire actuel Röchling souhaite doubler sa superficie actuelle d'espaces de stockage. D'ici la fin du quatrième trimestre 2017, une superficie de plus de 7 700 m² d'espaces de distribution sera donc livrée dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

Oarja (2) : construction d'un centre de distribution pour le prestataire de services logistiques CEVA Logistics qui compte y installer les activités logistiques pour Pirelli. Ce nouvel entrepôt sur mesure d'un total de plus de 11 000 m² sera loué sur la base d'un contrat de bail de trois ans fixes à dater de la livraison (prévue au courant du quatrième trimestre 2017). WDP prévoit un investissement d'environ 4 millions d'euros.

Aricestii Rahtivani (Ploiesti) : construction d'un nouveau magasin avec bureaux d'environ 4 500 m², pour Kamtec, un spécialiste des pièces pour l'automobile, qui signe un contrat de longue durée de dix ans. La réception de ce site est prévue au cours du premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

Roman : à Roman, au nord-ouest de la Roumanie, un projet de construction neuve par phases d'un

¹³ Sur une base de 100 % de l'investissement.

total d'environ 34 000 m² a démarré. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans fermes à dater de la réception du site, prévue en deux phases : au quatrième trimestre 2017 et au premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

Oradea (1) : sur ce nouveau site de WDP, un nouvel entrepôt, avec bureaux, de plus de 4 000 m² sera construit pour Kuehne + Nagel, dont la réception est prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Pour ce site, Kuehne + Nagel a signé un contrat de bail de cinq ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

Timisoara (2) : nouvel entrepôt d'une superficie totale d'environ 8 000 m² pour le prestataire de services logistiques TE Connectivity Solutions, qui louera ce site sur base d'un contrat de longue durée de dix ans, avec interruption à partir de la septième année. WDP prévoit la réception de ce bâtiment dans le courant du premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

Ramnicu Valcea (3) : à la demande du locataire actuel Faurecia, sa superficie actuelle sera étendue d'une superficie de quelque 4 800 m², avec la réception prévue durant le quatrième trimestre 2017, sur base d'un contrat de bail de dix ans après réception, tant en ce qui concerne l'espace de stockage existant que le nouvel espace de stockage à réceptionner. Le budget d'investissement pour cette extension s'élève à environ 3 millions d'euros.

Oradea (2) : un entrepôt de plus de 16 000 m² sera construit pour le fournisseur automobile Inteva Products Salonta, qui louera cet espace sur base d'un contrat de bail de dix ans. La livraison est prévue au troisième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

Oarja (3) : l'emplacement en construction pour CEVA Logistics (voir *Oarja (2)* ci-dessus) est immédiatement équipé d'une extension, à savoir deux nouveaux entrepôts supplémentaires d'environ 10 000 m² et 19 000 m², avec une extension prévue respectivement aux premier et deuxième trimestre 2018. CEVA Logistics signe un contrat de bail de trois ans pour la superficie totale. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 10 millions d'euros pour l'extension.

Constanta : un nouvel entrepôt sur mesure pour le locataire Vestas ceu Romania, acteur mondial dans l'énergie éolienne, est construit sur le terrain existant en propriété d'une superficie d'environ 2 300 m², avec réception prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018. L'espace est loué sur la base d'un bail de cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

Paulesti (1) : Global Enterprises International, fournisseur pour le secteur automobile, signe un contrat de bail de sept ans pour la location d'un nouvel entrepôt d'environ 4 800 m², avec réception prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

Paulesti (2) : un nouvel entrepôt est également développé sur ce site pour l'entreprise de construction Norwest Romania, avec une superficie totale d'environ 8 800 m² et avec réception prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le locataire signe un contrat de bail de dix ans. WDP prévoit un

budget d'investissement d'environ 7 millions d'euros.

2.5. Durabilité

Le second volet du projet de panneaux photovoltaïques aux Pays-Bas ajoutera une capacité de 25 MWp à la capacité actuelle de 25 MWp

Dans le cadre de sa stratégie de renforcement de son portefeuille, WDP prévoit d'investir quelque 25 millions d'euros dans la seconde phase de son projet de panneaux photovoltaïques aux Pays-Bas, qui a déjà été lancé en 2015. L'obtention des subventions SDE+¹⁴ nécessaires au projet est acquise. Une fois finalisé et en collaboration avec les locataires, ce projet ajoutera une capacité supplémentaire totale de 25 MWp au portefeuille PV d'ici fin 2018.

D'ici fin 2017, une capacité de 25 MWp sera déjà installée sur les toits des entrepôts de WDP aux Pays-Bas. C'est l'équivalent de la consommation électrique de 6 500 ménages européens moyens. Avec les installations en Belgique et en Roumanie, WDP atteindra une puissance installée de 85 MWp en énergie solaire dans son portefeuille. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

2.6. Gestion des ressources financières

Augmentation de capital au moyen d'un apport en nature de 17 million d'euros

Mi-septembre, WDP a réalisé l'acquisition du site à Zonhoven¹⁵ au moyen d'une scission partielle et d'un apport en nature subséquent dans WDP, contre le paiement de 192 873 nouvelles actions WDP. La transaction a mené à un renforcement des capitaux propres de (environ) 17,4 millions d'euros, qui ont été affectés pour (environ) 1,5 millions d'euros au poste *Capital* et pour (environ) 15,8 millions d'euros au poste *Primes d'émission*.

Octroi d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par Agricultural Bank of China

WDP a pu contracter un emprunt auprès de Agricultural Bank of China de 25 millions d'euros sur une durée de sept ans (5+1+1) en renforçant la coopération.

¹⁴ Des entreprises ou des organisations (à but non lucratif) qui produisent/produiront de l'énergie renouvelable au Pays-Bas, peuvent utiliser des subventions SDE+. Ainsi ils peuvent recevoir une subvention pour l'énergie durable produite.

¹⁵ Voir aussi '2.2.1. Acquisitions et désinvestissements – Acquisitions – Belgique'.

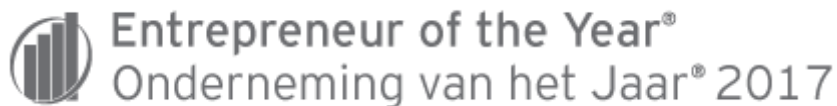
2.7. Faits survenus après la date du bilan

2.7.1. Portefeuille immobilier

Grand-Duché de Luxembourg

Mi-octobre 2017, WDP a pu conclure l'acquisition annoncé à Luxembourg. Cette acquisition est réalisée par l'achat de 55 % des actions de la joint-venture WDP Luxembourg (anciennement S.O.L.E.I.L. SA). Les 45 % restants sont aux mains du Grand-Duché de Luxembourg, qui reste partenaire de la joint-venture. La société possède un bâtiment existant d'environ 26 000 m², loué à Ampacet. En outre, le site, situé dans la zone d'activités logistiques Eurohub Sud, offre un potentiel de développement immédiat de 26 000 m² supplémentaires (en fonction des prélocations à venir). La valeur d'investissement (sur une base de 100 % de l'investissement) atteint environ 22 millions d'euros. Ampacet loue l'espace existant sur la base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle de trois ans.

2.7.2. Entreprise de l'Année



WDP a remporté le 17 octobre 2017 le prix de l'Entreprise de l'Année[®] 2017. WDP l'a emporté en finale face à la compagnie de camions-citernes Euronav et à Armonia, spécialisée dans la prestation de soins et de services résidentiels. WDP a réussi à convaincre le jury sur base des critères suivants : esprit d'entreprise innovant, position financière saine et audace et persévérance pour continuer à grandir. WDP ne considère pas seulement cette récompense comme une distinction pour l'entreprise proprement dite, mais aussi pour l'ensemble du secteur des entreprises immobilières cotées en bourse. Les entreprises immobilières telles que WDP sont des entreprises commerciales qui ajoutent de la valeur à l'économie et pas des fonds purement passifs.

3. Résultats financiers

3.1. Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour les trois premiers trimestres 2017 s'élève à 90,0 millions d'euros. Cela représente une augmentation de 19,3 % par rapport au résultat de 75,5 millions d'euros pour les trois premiers trimestres 2016. Le résultat EPRA par action s'élève à 4,17 euros, une augmentation de 3,5 % par rapport à la même période l'an dernier, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en recul significatif (à savoir -6 % en année courante jusqu'à 52,5 %).

Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2016-17, par le biais d'acquisitions et de projets prélués. De plus, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

3.2. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS

OPÉRATIONNEL	30.09.2017	31.12.2016
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	2 543,8	2 203,8
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,2	7,5
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	6,4	6,8
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,3	6,3
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,3	97,0
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	0,9	-2,1
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	92,7	93,6

FINANCIER	30.09.2017	31.12.2016
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	51,1	49,2
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	52,5	50,5
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,9	4,1
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,5	2,8
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,6	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,1	4,8
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	86	93
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,4	7,2

RÉSULTAT (en millions d'euros)	30.09.2017	30.09.2016
Résultat immobilier	116,0	104,3
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	107,5	97,6
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ¹²	-19,5	-22,8
Résultat EPRA ¹³	90,0	75,5
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁴	82,2	20,4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15,8	-21,9
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus)	-3,2	-2,6
Résultat net (IFRS)	184,8	71,4

DONNÉES PAR ACTION (en euros)	30.09.2017	30.09.2016
Résultat EPRA ¹⁵	4,17	4,03
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁶	3,81	1,09
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0,73	-1,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,15	-0,14
Résultat net (IFRS)	8,56	3,81
IFRS NAV ¹⁷	53,9	42,1
EPRA NAV ¹⁸	55,9	46,5
EPRA NNAV ¹⁹	53,5	41,4

¹ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

² Indicateur de la prestation financière calculé d'après les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

³ Y compris les panneaux solaires, qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.

⁴ Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

⁵ Like-for-like croissance des revenus de location : la croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

⁶ La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres de 2017 et les trois premiers trimestres de 2016.

⁷ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté SIR, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

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

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

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

¹¹ 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.

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

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

¹⁴ Résultat sur le portefeuille : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures.

¹⁵ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com.

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

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

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

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

3.3. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA ¹	30.09.2017	31.12.2016
Résultat EPRA (en euros par action) ²	4,17	4,03
EPRA NAV (en euros par action) ³	55,9	51,2
EPRA NNNNAV (en euros par action) ⁴	53,5	47,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,4	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,4	6,8
Taux d'inoccupation EPRA (en %)	2,9	3,3
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %) ⁵	9,1	9,0
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %) ⁵	8,7	8,4

¹ Indicateurs de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

² ▼ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres 2017 et les premiers trois trimestres 2016.

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

⁴ ▼ EPRA NNNNAV: Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi www.epra.com.

⁵ ▼ EPRA Ratio de coûts: coûts administrative et opérationnels (frais directs d'inoccupation inclus et exclus), divisé par des revenus locatifs bruts. Voir aussi www.epra.com.

3.4. Commentaire sur le compte de résultat des trois premiers trimestres 2017

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 116,0 millions d'euros pour les trois premiers trimestres 2017, une augmentation de 11,2 % par rapport à l'année dernière (104,3 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2016-17, en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie, en raison d'acquisitions et de la finalisation de projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +0,9 %¹⁶, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 9,1 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 7,5 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre).

¹⁶ ▼ Like-for-like croissance des revenus locatifs : il s'agit de la croissance organique des revenus locatifs bruts d'une année sur l'autre sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des développements de projets, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes comparées.

REVENUS LOCATIFS BRUTS						
PAR PAYS		<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Total IFRS</i>	<i>Roumanie</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>						
I.	Revenus locatifs	49 067	54 072	4 593	107 732	3 030
III.	Charges relatives à la location ¹	-492	-135	-48	-675	0
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION		48 575	53 937	4 545	107 057	3 030

¹ La rubrique 'Charges relatives à la location' consiste des 'Loyer à payer sur locaux loués' et 'Réductions de valeur sur créances'.

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 107,5 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres 2017, soit une augmentation de 10,2 % par rapport à la même période l'an dernier (97,6 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 8,4 millions d'euros pour les trois premiers trimestres 2017, soit une augmentation de 1,7 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2016, à un moment où ils étaient exceptionnellement faibles. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 92,7 % sur les trois premiers trimestres 2017, comparable à la moyenne des années antérieures.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)¹⁷ s'élève à -19,5 millions d'euros pour les trois premiers trimestres 2017, soit une amélioration par rapport à l'an dernier (-22,8 millions d'euros) en raison de l'encours moyen plus faible des dettes financières suite à l'augmentation de capital de novembre 2016, aux intérêts perçus sur le financement accordé à la joint-venture roumaine et à une amélioration organique due à l'optimisation des couvertures.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 265,3 millions d'euros au 30 septembre 2017, contre 1 163,5 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes atteignent 2,5 % au cours des neuf premiers mois de 2017, contre 2,7 % sur la même période en 2016.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour les trois premiers trimestres 2017 s'élève à 90,0 millions d'euros. Il représente une augmentation de 19,3 % par rapport au résultat de 75,5 millions d'euros en 2016. Le

¹⁷ **Resultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 3,5 %, comprenant l'augmentation de 15 % du nombre d'actions en circulation, principalement à la suite de l'augmentation de capital de fin 2016 qui a permis de renforcer sensiblement le bilan.

Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)¹⁸ pour les trois premiers trimestres 2017 atteint +82,2 millions d'euros, soit +3,81 euros par action¹⁹. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +20,4 millions d'euros ou +1,09 euro par action. Pour les trois premiers trimestres 2017, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+23,0 millions d'euros), Pays-Bas (+52,6 millions d'euros), France (+4,0 millions d'euros) et Roumanie (+2,6 millions d'euros).

Cette revalorisation à 82,2 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 3,5 % ; elle est soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique qui a poussé les experts immobiliers à resserrer les rendements de 30 points de base en moyenne *year-to-date*.

Variations de la juste valeur des instruments financiers²⁰

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers atteignent +15,8 millions d'euros, soit +0,73 euro par action, au cours des trois premiers trimestres 2017 (par rapport à -21,9 millions d'euros, soit -1,17 euro par action durant les trois premiers trimestres 2016). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (Interest Rate Swaps) au 30 septembre 2017, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2017.

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

Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la

¹⁸ ▼ Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures.

¹⁹ ▼ Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) par action : il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

²⁰ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

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 dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -3,2 millions d'euros pour les trois premiers trimestres 2017. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

Résultat net (IFRS)

Le cumul du résultat (EPRA), du résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse), des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) durant les trois premiers trimestres 2017 de 184,8 millions d'euros (par rapport à 71,4 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) de 184,8 millions d'euros et le résultat EPRA de 90,0 millions d'euros est due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, aux variations positives de la valeur du portefeuille et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires.

3.5. Bilan

Commentaire complémentaire du bilan au 30 septembre 2017

Portefeuille immobilier²¹

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²²) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 444,3 millions d'euros au 30 septembre 2017, contre 2 110,0 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires²³, la valeur totale du portefeuille passe à 2 543,8 millions d'euros contre 2 203,8 millions d'euros fin 2016.

Cette valeur de 2 444,3 millions d'euros inclut 2 296,9 millions d'euros d'immeubles achevés (standing

²¹ Dans le cadre IFRS 11 « Partenariats », les joint-ventures (principalement WDP Development RO, dont WDP détient 51 %) sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui reste indiquée (51 %).

²² Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 10 novembre 2016.

²³ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 93,2 millions d'euros, avec notamment des projets en Belgique (à Bornem), aux Pays-Bas (à Echt, Barendrecht, Bleiswijk, Veghel, Moerdijk et Amsterdam) et en Roumanie (à Bucarest, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivani (Ploiesti), Roman, Oradea, Timisoara, Ramnicu Valcea, Constanta et Paulesti). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 54,2 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2017 à une juste valeur de 99,5 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,2 %²⁴. Le rendement locatif brut moyen après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 7,4 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	79	76	9	14	178
Superficie louable brute (en m ²)	1 784 068	1 732 996	213 467	106 394	3 836 925
Terrains (en m ²)	3 427 424	3 018 873	471 358	1 195 764	8 113 419
Juste valeur (en millions d'euros)	1 010,5	1 206,1	120,6	107,1	2 444,3
% de la juste valeur totale	41%	49%	5%	4%	100%
% de variation de la juste valeur pour 9M 2017	2,3%	4,5%	3,3%	3,2%	3,5%
Inoccupation (EPRA) ^{1,2}	4,6%	1,5%	4,2%	0,0%	2,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,6	6,7	4,0	8,7	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,3%	7,0%	7,0%	8,6%	7,2%
Effet d'inoccupation	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	6,6%	6,3%	6,3%	8,5%	6,4%

¹ Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

² Panneaux solaires non compris.

³ 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

L'EPRA NAV par action s'élève à 55,9 euros au 30 septembre 2017, ce qui correspond à une hausse de 4,7 euros par rapport à une ERPA NAV par action de 51,2 euros au 31 décembre 2016, sous l'effet combiné du bénéfice généré et de la revalorisation du portefeuille, en ce compris la distribution du

²⁴ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt sur le transfert).

dividende pour l'exercice 2016. L'*IFRS NAV* par action²⁵ s'élève à 53,9 euros au 30 septembre 2017 contre 48,4 euros à la date du 31 décembre 2016.

3.6. Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 163,5 millions d'euros fin septembre 2016 à 1 265,3 millions d'euros au 30 septembre 2017. L'endettement à court terme comprend, sauf le programme de billets de trésorerie traditionnel (183 millions d'euros) et les lignes de crédit à long terme arrivant à échéance à la fin de l'année (63 millions d'euros), un montant de straight loans à court terme plus élevé que prévu (65 millions d'euros), en attendant leur refinancement au cours du quatrième trimestre par le biais des lignes de crédit à long terme disponibles.

Dans le même temps, le total du bilan est passé de 2 182,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 2 548,7 millions d'euros fin septembre 2017. Le taux d'endettement est passé à 51,1 %/52,5 % (IFRS/proportionnel) au 30 septembre 2017, contre 57,1 %/58,4 % (IFRS/proportionnel) au 30 septembre 2016. Cela représente une baisse d'environ 6 % après le renforcement du bilan par, essentiellement, une augmentation de capital de quelque 180 millions d'euros fin 2016.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 septembre 2017 est de 3,6 ans²⁶. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,1 ans²⁷. Au 30 septembre 2017, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 100 millions d'euros²⁸. Il n'y a pas d'échéances de dettes à long terme en 2017. En ce qui concerne les échéances en 2018, WDP prévoit de les prolonger avant la fin de l'année.

Le coût moyen des dettes est de 2,5 % pour les trois premiers trimestres 2017. Le ratio de couverture des intérêts²⁹ est égal à 4,9x pour la même période, contre 4,1x pour la totalité de l'exercice 2016. Le taux de couverture, ou hedge ratio³⁰, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 86 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,4 ans.

²⁵ L'*IFRS NAV* est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

²⁶ Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

²⁷ Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,5 ans.

²⁸ À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets prélués en Roumanie, et des lignes de crédit pour la couverture du programme de billets de trésorerie et pour refinancer l'accroissement temporaire de l'endettement à court terme.

²⁹ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

³⁰ \blacktriangledown Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

4. Prévisions

WDP confirme son attente pour le résultat EPRA par action de 5,50 euros en 2017. Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer, en 2017, un dividende brut de 4,50 euros, à savoir une augmentation de 6 %.³¹

Sur les 13 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2017, la plupart est déjà pu être prolongée entre-temps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 97 % pour 2017.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2017 sur la base de la réalisation des acquisitions annoncées et de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement attendu d'environ 51 %/52 % (IFRS, proportionnel) fin 2017 et d'un coût moyen d'endettement de 2,5 % au quatrième trimestre 2017. WDP vise un taux d'endettement entre 55 % et 60 % à moyen terme.

³¹ Cette prévision de bénéfices est basée sur la situation actuelle et est présentée sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

5. APERÇUS DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 30 septembre 2017 – analytique (résultats et bilan)

5.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	9M 2017	9M 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	106 466	97 509
Indemnités de rupture anticipée de bail	591	55
Produits de l'énergie solaire	9 113	7 450
Autres produits/charges opérationnels	-196	-719
Résultat immobilier	115 975	104 295
Charges immobilières	-3 624	-2 787
Frais généraux de la société	-4 825	-3 916
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	107 526	97 592
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-19 534	-22 751
Impôts sur le Résultat EPRA	-250	-99
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-340	-551
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	2 646	1 313
RÉSULTAT EPRA	90 048	75 505
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	79 151	22 736
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	466	5
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-79	-851
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	2 638	-1 475
Résultat sur le portefeuille	82 177	20 414
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15 759	-21 930
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15 759	-21 930
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES		
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 971	-2 275
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-240	-331
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 211	-2 606
RÉSULTAT NET (IFRS)	184 773	71 384

RATIOS CLÉS	9M 2017	9M 2016
<i>(en euros par action)</i>		
Résultat EPRA ¹	4,17	4,03
Résultat sur le portefeuille ¹	3,81	1,09
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ¹	0,73	-1,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires ¹	-0,15	-0,14
Résultat net (IFRS) ¹	8,56	3,81
Résultat EPRA ²	4,09	3,98
Nombre moyen pondéré d'actions	21 579 122	18 725 314
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22 015 354	18 956 483

¹ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

² Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

³ Le pourcentage de versement est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP Comm. VA.

RÉSULTATS CONSOLIDÉES	Q3 2017	Q3 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	36 456	32 918
Indemnités de rupture anticipée de bail	190	85
Produits de l'énergie solaire	3 512	3 096
Autres produits/charges opérationnels	1 281	462
Résultat immobilier	41 438	36 561
Charges immobilières	-1 233	-1 049
Frais généraux de la société	-1 743	-1 357
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	38 462	34 156
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-6 364	-7 772
Impôts sur le Résultat EPRA	-105	-43
Impôts latents sur le Résultat EPRA	110	-151
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	701	621
RÉSULTAT EPRA	32 804	26 811
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	14 559	4 959
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	580	0
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-58	-851
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	830	173
Résultat sur le portefeuille	15 912	4 282
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	121	-2 091
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	121	-2 091
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES		
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-968	-760
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-80	-110
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 048	-871
RÉSULTAT NET (IFRS)	47 789	28 131

RATIOS CLÉS	Q3 2017	Q3 2016
<i>(en euros par action)</i>		
Résultat EPRA ¹	1,50	1,41
Résultat sur le portefeuille ¹	0,73	0,23
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ¹	0,01	-0,11
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires ¹	-0,05	-0,05
Résultat net (IFRS) ¹	2,19	1,48
Résultat EPRA ²	1,49	1,41
Nombre moyen pondéré d'actions	21 853 167	18 956 483
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22 015 354	18 956 483

¹ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

² Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

³ 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. Bilan consolidé

BILAN	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	127	160	158
Immeubles de placement	2 324 486	2 036 723	1 973 437
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	92 118	86 218	79 078
Actifs financiers non courant	70 739	24 805	16 685
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 654	3 796	3 816
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	19 968	14 357	3 107
Actifs non courants	2 511 092	2 166 060	2 076 282
Actif détenu en vue de la vente	6 220	1 367	166
Créances commerciales	14 177	10 662	10 841
Créances fiscales et autres actifs courants	13 466	2 902	4 840
Trésorerie et équivalents de trésorerie	582	340	929
Comptes de régularisation actif	3 199	1 277	4 390
Actifs courants	37 643	16 549	21 166
TOTAL ACTIF	2 548 734	2 182 608	2 097 448
Capital	168 865	163 752	147 004
Primes d'émission	545 154	492 330	333 617
Réserves	286 778	246 038	246 148
Résultat net de l'exercice	184 773	130 232	71 384
Capitaux propres	1 185 572	1 032 352	798 153
Passifs non courants	1 002 655	931 075	991 329
Dettes financières non courants	952 102	866 463	907 189
Autres passifs financiers non courants	50 553	64 613	84 140
Passifs courants	360 507	219 180	307 966
Dettes financières courantes	313 217	179 473	256 287
Autres passifs courants	47 290	39 708	51 679
Passif	1 363 163	1 150 256	1 299 295
TOTAL PASSIF	2 548 734	2 182 608	2 097 448
RATIOS CLÉS			
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<i>(en euros per action)</i>			
IFRS NAV	53,9	48,4	42,1
EPRA NAV	55,9	51,2	46,5
Cours de l'action	95,5	84,8	88,3
Agio/Disagio du cours par rapport à la EPRA NAV	70,9%	65,5%	89,8%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) ¹	2 543,8	2 203,8	2 127,0
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 300,4	1 071,7	1 198,6
Total du bilan	2 548,7	2 182,6	2 097,4
Taux d'endettement (IFRS)	51,1%	49,2%	57,1%
Taux d'endettement (proportional) ²	52,5%	50,5%	58,4%

¹ La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO (51%) inclus.

² 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. ÉTATS FINANCIERS – Bilan et compte de résultat au 30 septembre 2017 – IFRS

6.1. Compte de résultat

<i>(en euros x 1 000)</i>	9M 2017	FY 2016	9M 2016
Revenus locatifs	107 732	133 761	99 517
Charges relatives à la location	-675	-2 051	-1 954
RÉSULTAT LOCATIF NET	107 057	131 710	97 564
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	7 816	7 620	6 668
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	-157	-120
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-10 265	-9 878	-8 849
Autres recettes et dépenses relatives à la location	11 366	10 367	9 032
RÉSULTAT IMMOBILIER	115 975	139 661	104 295
Frais techniques	-2 333	-2 757	-1 840
Frais commerciaux	-500	-466	-302
Frais de gestion immobilière	-791	-821	-645
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3 624	-4 044	-2 787
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	112 350	135 617	101 508
Frais généraux de la société	-4 825	-5 376	-3 916
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires	-2 971	-3 066	-2 275
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)	104 554	127 176	95 317
Résultat sur vente d'immeubles de placement	466	-41	5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	79 151	34 046	22 736
	92 333	45 388	33 036
	-13 181	-11 342	-10 300
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	184 172	161 180	118 057
Revenus financiers	1 923	796	593
Charges d'intérêt nettes	-21 093	-30 532	-22 932
Autres charges financières	-364	-548	-412
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	15 759	1 787	-21 930
RÉSULTAT FINANCIER	-3 775	-28 497	-44 681
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉS ET DE JOINT VENTURES	5 045	-551	-493
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	185 442	132 132	72 884
IMPÔT	-668	-1 899	-1 501
RÉSULTAT NET	184 773	130 232	71 383
Attribuable aux:			
Actionnaires du groupe	184 773	130 232	71 383
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS	21 579 122	18 997 071	18 725 314
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	8,56	6,86	3,81
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)	8,56	6,86	3,81

6.2. Bilan

<i>(en euros x 1 000)</i>	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Actifs non courants	2 511 092	2 166 060	2 076 282
Immobilisations incorporelles	127	160	158
Immeubles de placement	2 324 486	2 036 723	1 973 437
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	92 118	86 218	79 078
Actifs financiers non courants	70 739	24 805	16 685
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 654	3 796	3 816
Participations dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures mises en équivalence	19 968	14 357	3 107
Actifs courants	37 643	16 549	21 166
Actifs détenus en vue de la vente	6 220	1 367	166
Créances commerciales	14 177	10 662	10 841
Créances fiscales et autres actifs courants	13 466	2 902	4 840
Trésorerie et régularisation actif	582	340	929
Comptes de régularisation	3 199	1 277	4 390
TOTAL DE L'ACTIF	2 548 734	2 182 608	2 097 448

<i>(en euros x 1 000)</i>	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Capitaux propres	1 185 572	1 032 352	798 153
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 185 572	1 032 352	798 153
Capital	168 865	163 752	147 004
Primes d'émission	545 154	492 330	333 617
Réserves	286 778	246 038	246 148
Résultat net de l'exercice	184 773	130 232	71 384
Passif	1 363 163	1 150 256	1 299 295
I. Passifs non courants	1 002 655	931 075	991 329
Provisions	655	1 045	1 045
Dettes financières non courantes	952 102	866 463	907 189
Autres passifs financiers non courants	49 899	63 568	83 096
II. Passifs courants	360 507	219 180	307 966
Dettes financières courantes	313 217	179 473	256 287
Autres dettes financières courantes	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33 774	24 056	33 292
Autres passifs courants	1 316	1 736	1 794
Comptes de régularisation	12 201	13 916	16 593
TOTAL PASSIF	2 548 734	2 182 608	2 097 448

7. EPRA Performance measures³²

RÉSULTAT EPRA	9M 2017	9M 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	184 773	71 384
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-76 180	-20 461
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-79 151	-22 736
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	2 971	2 275
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-466	-5
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-15 759	21 930
VIII. impôt différé concernant les ajustements	79	851
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-2 399	1 806
Résultat EPRA	90 048	75 506
Nombre moyen pondéré d'actions	21 579 122	18 725 314
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	4,17	4,03

³² EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

EPRA NAV	30.09.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
IFRS NAV	1 185 572	1 032 352
IFRS NAV/action (en euros)	53,9	48,4
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	1 185 572	1 032 352
Prenant (ne comprenant pas) :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	43 620	59 379
(à partir de) Impôts différés	830	867
EPRA NAV	1 230 022	1 092 599
Nombre d'actions	22 015 354	21 326 043
EPRA NAV par actions (en euros)	55,9	51,2
EPRA NAV		
comprenant:		
i. Juste valeur des instruments financiers	1 230 022	1 092 599
	-43 620	-59 379
ii. Juste valeur des dettes financières	-7 433	-10 686
iii. Impôts différés	-830	-867
EPRA NNAV	1 178 139	1 021 667
Nombre d'actions	22 015 354	21 326 043
EPRA NNAV par actions (en euros)	53,5	47,9

RATIO DE COÛTS EPRA		<i>9M 2017</i>	<i>9M 2016</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		10 844	8 782
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-745	-720
IV. Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, horsmarge bénéficiaire		-79	1066
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		385	497
Hors (si compris ci-dessus) :			
VI. Amortissements		-522	-512
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	9 884	9 113
IX. Frais directs de vacance		-514	-501
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B	9 370	8 612
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		105 363	98 575
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)		2 880	1 563
Revenus locatifs bruts	C	108 243	100 138
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C	9,1%	9,1%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	8,7%	8,6%

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY		30.09.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immeubles de placement - pleine propriété		2 330 999	2 036 723
Immeubles de placement - participation joint ventures		107 058	71 408
Actifs détenus en vue de la vente		6 220	1 367
Moins développements et réserves foncières		-162 326	-126 415
Portefeuille immobilier achevé		2 281 950	1 983 083
Provision pour frais d'acquisition estimés		96 524	83 767
VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE ACHEVÉ	B	2 378 474	2 066 850
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		158 768	144 748
Coûts immobiliers		-5 358	-4 545
Loyers nets annualisés	A	153 411	140 203
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	153 411	140 203
EPRA NIY	A/B	6,4%	6,8%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,4%	6,8%

8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP³³

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	9M 2017	9M 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	79 151	22 736
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	466	5
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-79	-851
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	2 638	-1 475
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	82 177	20 414
MARGE D'EXPLOITATION	9M 2017	9M 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat immobilier (IFRS)	115 975	104 295
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	107 526	97 592
MARGE D'EXPLOITATION	92,7%	93,6%
VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS AU SEIN D'UN PORTEFEUILLE INCHANGÉ	9M 2017	9M 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Immeubles détenus pendant deux années	90 125	89 314
Projets	14 090	9 818
Achats	6 169	1 464
Ventes	218	327
Total	110 603	100 922
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-2 870	-1 405
Revenus locatifs (IFRS)	107 732	99 517


³³ À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre « 7. EPRA Performance measures ».

COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT	<i>H1 2017</i>	<i>FY 2016</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	-3 775	-28 497
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-1 923	-796
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-15 759	-1 787
Intérêts intercalaires activés	-1 440	-682
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-557	-770
Charges financières (proportionnel) (A)	-23 453	-32 532
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1 168 489	1 109 654
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	64 487	54 949
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1 232 976	1 164 602
COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT ANNUALISÉ (A/B)	2,5%	2,8%

RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	<i>9M 2017</i>	<i>9M 2016</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	-3 775	-44 681
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-15 759	21 930
RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	-19 534	-22 751

HEDGE RATIO	<i>30.09.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	877 281	753 820
Dettes financières à taux fixe	7 595	8 098
Obligations à taux fixe	266 500	266 500
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)	1 151 376	1 028 418
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 013 017	1 045 936
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	322 919	55 119
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1 335 936	1 101 055
HEDGE RATIO (A/B)	86%	93%

	30.09.2017 (IFRS)	30.09.2017 (proportionnel)	31.12.2016 (IFRS)	31.12.2016 (proportionnel)
TAUX D'ENDETTEMENT				
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Engagements à long et à court terme	1 363 163	1 437 851	1 150 256	1 208 983
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	655	658	1 045	1 046
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	49 899	49 899	63 568	63 568
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	0	143	0	107
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	12 201	12 233	13 916	15 287
Total endettement	A 1 300 409	1 374 918	1 071 727	1 128 976
Total actif	2 548 734	2 623 390	2 182 608	2 241 303
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	6 278	6 278	4 189	4 189
Total actif	B 2 542 456	2 617 112	2 178 420	2 237 115
Taux d'endettement	A/B 51,1%	52,5%	49,2%	50,5%



Entrepreneur of the Year®
Onderneming van het Jaar® 2017



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

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

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

Mickael Van den Hauwe
CFO

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



WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 160 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site www.wdp.eu.

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

Disclaimer

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

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