

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.01.2017 AU 31.03.2017

- Le résultat EPRA pour le premier trimestre 2017 s'élève à 25,6 millions d'euros, une augmentation de 15 % par rapport à T1 2016.
- Le résultat EPRA par action s'élève à 1,20 euros, stable par rapport à T1 2016, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en fort recul (à savoir -7 % en année courante jusqu'à environ 50 %).
- WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA d'au moins 5,35 euros par action en 2017 et 5,85 euros en 2018, soit une augmentation cumulée de 10 %, conforme au plan de croissance 2016-20.

1. Résumé

- Le résultat EPRA¹ au premier trimestre 2017 s'élève à 25,6 millions d'euros, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à 2016 (22,2 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² au premier trimestre 2017 atteint 1,20 euros, stable par rapport à 1,20 euros en 2016, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en fort recul.
- Le résultat net (IFRS) au premier trimestre 2017 s'élève à 50,6 millions d'euros par rapport à 11,3 millions d'euros sur T1 2016. Le résultat net (IFRS) par action au premier trimestre 2017 s'élève à 2,37 euros, par rapport à 0,61 euro sur 2016.
- Le taux d'occupation³ au 31 mars 2017 s'établit à 97,2 %, contre 97,0 % à la fin de 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).

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 présente 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 aussi www.epra.com.

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

³ 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. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

- Au 31 mars 2017, le taux d'endettement (respectivement IFRS⁴ et proportionnel) s'établit à 49,1 % (50,3 %), une baisse de plus de 7 % par rapport à 56,3 % (57,6 %) au 31 mars 2016.
- La EPRA NAV⁵ s'élève à 53,3 euros au 31 mars 2017, contre 51,2 euros au 31 décembre 2016. La IFRS NAV s'élève à 50,8 euros au 31 mars 2017, contre 48,4 euros au 31 décembre 2016.
- Le Conseil d'Administration du gérant de WDP a décidé, fin avril 2017, d'offrir à nouveau la possibilité d'un dividende optionnel, le prix d'émission s'élevant à 83,44 euros, ce qui implique une réduction de 5,2% par rapport au cours de clôture d'hier, le 2 mai 2017. Les actionnaires ont jusqu'au 12 mai 2017 pour faire connaître leur choix à leur institution financière. Les produits attendus du dividende optionnel seront directement affectés au financement des projets en exécution.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à environ 400 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble d'acquisitions complémentaires (environ un tiers) et de projets de construction neuve prélués pour des clients existants ou nouveaux (environ deux tiers), qui se concrétisent dans une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie et confirment le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme.
- Conformément à l'annonce faite lors de la publication des résultats de 2016, WDP confirme le résultat EPRA d'au moins 5,35 euros par action pour 2017, par rapport à 5,30 euros en 2016, comprenant l'augmentation du nombre moyen attendu d'actions en circulation⁶, principalement à la suite de l'augmentation de capital à la fin de 2016. Sur la base du solide programme de développement de projets qui portera tous ses fruits en 2018, et des objectifs de croissance de la portefeuille, WDP table en outre sur un résultat EPRA par action de 5,85 euros en 2018.⁷
- Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer, en 2017 et 2018, un dividende brut de respectivement 4,45 euros et 4,70 euros, à savoir une augmentation de 5 % dans les deux cas.

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 aussi www.epra.com.

⁶ Dividende optionnel attendu de 2017 inclus.

⁷ 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.

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

2.1. Taux d'occupation et locations

Au 31 mars 2017, le taux d'occupation du portefeuille atteint 97,2 %. Des 13 % de contrats de bail arrivant à la prochaine échéance en 2017, plus de 70 % ont pu être reconduits.

2.2. Acquisitions et désinvestissements

2.2.1. Acquisitions

Roumanie⁸

Bucarest (3) : acquisition d'un site sur un emplacement stratégique le long de Ringroad North West à Bucarest. Cet emplacement est pourvu de deux magasins existants (d'une part, un bâtiment d'environ 7 400 m² et d'autre part un bâtiment d'environ 5 500 m²). Un troisième bâtiment de plus de 6 000 m² a été construit sur le potentiel foncier restant, dont la livraison est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2018. Les bâtiments sont loués à Aquila sur la base d'un contrat de bail de six ans fermes (avec option de prolongation). Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions 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 de 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.⁹ Le pourcentage d'espaces vendus s'établit aujourd'hui à 37 %.

Par ailleurs, au premier trimestre 2017, une vente a été réalisée, celle d'un bâtiment à Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21. Par rapport à la vente de ce bâtiment, une moins value de 1,4 millions d'euros était réalisée au résultat sur le portefeuille, qui a été compensée par une indemnité de rupture de bail, traité dans le résultat EPRA.

Pour l'heure, il n'y a pas d'Actifs détenus en vue de la vente.

⁸ Sur une base de 100 % de l'investissement.

⁹ Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

2.3. Projets finalisés au cours du premier trimestre 2017

Pays-Bas

Oosterhout, Denariusstraat : une construction neuve d'environ 10 000 m² pour Brand Masters, spécialisée dans l'élaboration et la distribution de chocolat et des sucreries, sur la base d'un bail de onze ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

2.4. Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant d'environ 220 millions d'euros, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,80 %.

Belgique

Zellik, Z4 Broekooi 290 : le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté, l'espace restant, devenu libre, sera redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m² (rez-de-chaussée et mezzanine) sera construite sur la base d'un contrat de bail de quinze ans fermes. La livraison de ce projet est prévue pour l'automne 2017. L'investissement total pour le site complet s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP.

WDPort of Ghent : Mainfreight, prestataire de services logistiques, s'installera au courant du troisième trimestre 2017 dans un magasin 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

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction est en cours de réalisation pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses pour The Greenery. La réception du bâtiment B a eu lieu au troisième trimestre 2016, comme prévu. La réception du bâtiment A aura lieu par phases, fin 2016 début 2017. L'ensemble représente une superficie totale de 40 000 m². Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

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 une durée d'au minimum quinze ans (livraison prévue respectivement au quatrième trimestre de 2017 et au quatrième trimestre de 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 cet emplacement. 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). Le budget d'investissement global pour ces projets s'élève à environ 17 millions d'euros.

Heerlen, Earl Bakkenstraat : à Heerlen, à proximité de Maastricht, le prestataire logistique CEVA Logistics va poursuivre, 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. La première phase du nouveau bâtiment, entièrement conforme à la norme GDP¹⁰, qui est en train d'être réalisée, concerne une surface d'environ 33 000 m² ; la réception est prévue au troisième trimestre de 2017. CEVA Logistics souscrit à un contrat de bail de cinq ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 32 millions d'euros.

Veghel, Marshallweg 2 : redéploiement partiel d'un campus FMCG¹¹ stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phase concerne 31 000 m² d'anciens espaces de stockage qui seront remplacés par un centre de distribution de pointe flambant neuf d'environ 35 000 m². WDP prévoit la livraison définitive de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement se monte à environ 22 millions d'euros.

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 souhaite élargir ses activités de la région Pays-Bas/Limbourg sur ce site. WDP fournit à son locataire un nouvel entrepôt multi-utilisateur d'une superficie totale d'environ 50 000 m² dont la réception est prévue au troisième trimestre 2017. Le budget d'investissement pour ce projet s'élève à environ 30 millions d'euros.

Roumanie¹²

Bucarest (1) : un centre de distribution est érigé pour Decathlon sur une nouvelle parcelle acquise au nord de Bucarest. Il s'agit d'un entrepôt d'une superficie d'environ 22 000 m², doté d'une mezzanine de 6 000 m² supplémentaires ; une extension de 10 000 m² est également prévue. Decathlon organisera l'approvisionnement de ses magasins à partir de ce site et signe un contrat de bail de trente ans, avec première possibilité de résiliation après sept ans. La livraison est prévue au premier trimestre 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

¹⁰ *Good Distribution Practice, plus connu sous l'abréviation « GDP », renvoie aux directives pour la distribution adaptée aux médicaments et produits associés destinés à l'homme.*

¹¹ *FMCG signifie Fast Moving Consumer Goods.*

¹² *Sur une base de 100 % de l'investissement.*

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.

Timisoara : le prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel prendra possession d'un nouveau centre de distribution d'environ 5 000 m² et signe un contrat de bail de cinq ans. Ce nouveau site sera érigé à Timisoara, une nouvelle région de l'ouest de la Roumanie où WDP souhaite proposer des espaces de stockage. WDP prévoit pour ce projet de construction neuve un budget d'investissement d'environ 2 millions d'euros. La livraison de ce projet est prévue au troisième trimestre 2017.

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, par phases, un centre de distribution réfrigéré avec 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.

Cluj-Napoca (4) : projet de construction neuve pour Arcese. Ce prestataire de services logistiques disposera, après la livraison prévue au troisième trimestre 2017, d'une superficie de plus de 4 700 m² dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée de cinq ans. WDP prévoit un investissement d'environ 2 millions d'euros.

Oarja (1) : le locataire actuel Röchling souhaite doubler sa superficie actuelle d'espaces de stockage. D'ici le quatrième trimestre 2017, une superficie 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 nouveau magasin 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 de 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 cet emplacement 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 total d'environ 29 000 m² a démarré. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans fixes à dater de la livraison du site, prévue au courant du quatrième trimestre de 2017. Le budget d'investissement

s'élève à environ 15 millions d'euros.

2.5. Durabilité

Programme de panneaux solaires d'une capacité de 30 MWp dans le portefeuille immobilier des Pays-Bas

WDP a démarré, dans le cadre de sa stratégie visant à l'amélioration du caractère durable de son portefeuille, la mise en œuvre d'un programme d'énergie verte par le biais de l'installation de panneaux solaires d'une capacité de 30 MWp aux Pays-Bas. Ce projet est en pleine réalisation, en collaboration avec les clients. Aujourd'hui, l'installation a été réalisée sur les toits de treize sites, ce qui porte la capacité déployée à 15 MWp. Par ailleurs, l'installation d'une capacité de 10 MWp, dont la livraison s'étendra jusqu'à mi-2017, est en cours. Ainsi, WDP figure dans le top 10 des investisseurs de panneaux solaires aux Pays-Bas.¹³

2.6. Gestion des ressources financières

Prolongation de la ligne de crédit d'ING de 40 millions d'euros

WDP a réalisé avec ING la prolongation jusqu'en 2024 de deux crédits de 20 millions d'euros chacun, arrivant à échéance en 2018, en un nouveau package de 40 millions d'euros.

2.7. Faits survenus après la date du bilan

2.7.1. Nouvelles acquisitions et projets en exécution

Belgique

Bornem, Sluisweg : dans le prolongement de l'acquisition du campus FMCG à Bornem, loué à DHL, WDP fera également l'acquisition de la troisième et dernière phase après réception en 2017. 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

Région Rotterdam : WDP a signé un accord de principe pour un développement nouveau, dont les détails seront publiés conjointement avec le client après la clôture. L'investissement représente un montant d'environ 18 millions d'euros.

¹³ Pour de plus amples informations, voir www.thesolarfuture.nl.

Echt, Fahrenheitweg : dans le business park ML, à Echt, où WDP est déjà actif via le site loué à Action, WDP va acquérir un projet clé en main qui sera loué pour dix ans fermes au prestataire de services logistiques Dick Vijn pour un montant de plus de 9 millions d'euros.

2.7.2. Le dividende optionnel

Le Conseil d'Administration du gérant a décidé d'offrir cette année à nouveau aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Lors de l'Assemblée Générale du 26 avril 2017, les actionnaires ont été informés des modalités concrètes de ce dividende optionnel.¹⁴

Les actionnaires ont donc, en ce qui concerne le paiement du dividende pour 2016 de 4,26 euros bruts (arrondis) ou de 2,98 euros nets (exact), le choix entre ce qui suit :

- **Distribution du dividende en espèces :**

Le coupon n° 27 donne droit à un dividende de 4,26 euros bruts (arrondi), soit 2,98 euros nets (exact) par action (après déduction du précompte mobilier de 30 %¹⁵).

- **Apport du dividende en échange de nouvelles actions WDP :**

Il est possible de souscrire une nouvelle action par l'apport de 28 coupons n° 27 (chacun à hauteur du dividende net de 2,98 euros, ou 83,44 euros au total).

Ce prix d'émission final de 83,44 euros implique une réduction de 5,2 % vis-à-vis du cours de clôture d'hier, le 2 mai 2017.

- **Combinaison de modalités de paiement :**

Un mix entre l'apport en nature de droits de dividendes contre l'émission de nouvelles actions, et un paiement du dividende en espèces.

Tous les actionnaires existants doivent faire connaître leur choix à leur institution financière au plus tard le 12 mai 2017 (16:00 CET), à savoir soit un apport de leurs droits au dividende en échange de nouvelles actions, ou un paiement du dividende en espèces, ou encore une combinaison des deux modalités de paiement susmentionnées. Le 19 mai 2017, avant l'ouverture de la bourse, aura lieu le paiement effectif des dividendes. Les nouvelles actions émises seront cotées immédiatement à partir de cette date et seront donc immédiatement négociables. Ce même jour seront communiqués les résultats du dividende optionnel.

¹⁴ Voir le communiqué de presse du 26 avril 2017.

¹⁵ Voir l'article 269 du Code des impôts sur les revenus 1992, tel qu'amendé par les articles 93 à 95 de la loi-programme du 25 décembre 2016.

3. Résultats financiers

3.1. Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour le premier trimestre 2017 s'élève à 25,6 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 15,2 % par rapport au résultat de 22,2 millions d'euros du premier trimestre 2016. Le résultat EPRA par action au premier trimestre 2017 atteint 1,20 euros et est resté stable par rapport à la même période en 2016 comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en fort recul (à savoir -7 % en année courante jusqu'à environ 50 %). Ce résultat est conforme aux attentes communiquées lors de la publication des résultats de 2016.

Cette forte 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 pré-loués. De plus, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

3.2. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS

OPÉRATIONNEL	31.03.2017	31.12.2016
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	2 269,7	2 203,8
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,4	7,5
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	6,6	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 %)	97,2	97,0
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	1,2	-2,1
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	91,6	94,5

FINANCIER	31.03.2017	31.12.2016
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	49,1	49,2
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	50,3	50,5
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,5	4,1
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,8	2,8
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,0	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,7	4,8
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	91	93
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,3	7,2

RÉSULTAT (en millions d'euros)	31.03.2017	31.03.2016
Résultat immobilier	35,0	31,1
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	32,1	29,4
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ¹²	-6,8	-7,3
Résultat EPRA ¹³	25,6	22,2
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁴	18,5	5,8
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7,5	-15,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus)	-1,0	-0,8
Résultat net (IFRS)	50,6	11,3

DONNÉES PAR ACTION (en euros)	31.03.2017	31.03.2016
Résultat EPRA ¹⁵	1,20	1,20
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁶	0,87	0,31
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0,35	-0,86
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,04	-0,05
Résultat net (IFRS)	2,37	0,61
IFRS NAV ¹⁷	50,8	42,1
EPRA NAV ¹⁸	53,3	46,3
EPRA NNAV ¹⁹	50,3	41,5

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 le premier trimestre de 2017 et le premier trimestre 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	31.03.2017	31.12.2016
Résultat EPRA (en euros par action) ²	1,20	1,20
EPRA NAV (en euros par action) ³	53,3	51,2
EPRA NNNAV (en euros par action) ⁴	50,3	47,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,6	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,6	6,8
Taux d'inoccupation EPRA (en %)	3,0	3,3
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %) ⁵	9,0	9,0
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %) ⁵	8,5	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 Q1 2017 et Q1 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 NNNAV: 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 résultats du dimanche 31 mars 2017

Résultat immobilier

Au premier trimestre 2017, le *résultat immobilier* s'élève à 35,0 millions d'euros, une augmentation de 12,4 % par rapport à l'année précédente (31,1 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 prélués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs bruts a augmenté de 1,2 %¹⁶, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Ce résultat comprend également 1,6 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 1,3 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre).

¹⁶ ▽ Like-for-like croissance des revenus de location: 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	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie
<i>(en euros x 1 000)</i>					
I. Revenus locatifs	16 411	17 538	1 417	35 365	920
III. Charges relatives à la location ¹	-233	-46	3	-276	0
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	16 178	17 492	1 420	35 090	920

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 32,1 millions d'euros au cours du premier trimestre 2017, soit une augmentation de 9,0 % par rapport à la même période l'an dernier (29,4 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 2,9 millions d'euros au premier trimestre 2017, soit une augmentation de 1,2 millions d'euros par rapport au premier trimestre 2016, à un moment où ces frais étaient particulièrement bas. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 91,6 % au premier trimestre 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 -6,8 millions d'euros au premier trimestre 2017, soit un recul par rapport à l'an passé (-7,3 millions d'euros) en raison de l'encours moyen plus faible des dettes financières suite à l'augmentation de capital de novembre 2016.

Le montant total des dettes financières (conforme à la norme IFRS) s'élève à 1 070,7 millions d'euros au 31 mars 2017 contre 1 045,9 millions d'euros au début de l'année. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,8 % au cours du premier trimestre 2017, aussi 2,8 % en 2016.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au premier trimestre 2017 s'élève à 25,6 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 15,2 % par rapport au résultat de 22,2 millions d'euros en 2016. Le résultat EPRA par action en année courante est stable, comprenant l'augmentation de 15 % du nombre moyen d'actions en circulation, principalement à la suite de la récente augmentation de capital qui a permis de renforcer sensiblement le bilan.

¹⁷ ▼ 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.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)¹⁸ pour le premier trimestre 2017 atteint +18,5 millions d'euros, soit +0,87 euro par action.¹⁹ Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +5,8 millions d'euros ou +0,31 euro par action. Pour le premier trimestre 2017, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+3,3 millions d'euros), Pays-Bas (+14,5 millions d'euros), France (+0,6 millions d'euros) et Roumanie (+0,0 million d'euros).

Variations de la juste valeur des instruments financiers²⁰

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers atteignent +7,5 millions d'euros, soit +0,35 euro par action au cours du premier trimestre de 2017 (par rapport à -15,8 millions d'euros, soit -0,86 euro par action en 2016). Cet impact positif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (principalement Interest Rate Swaps) au 31 mars 2017, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours du premier trimestre 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 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 moins des amortissements cumulés. Si tel n'est pas le cas, elle sera comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement s'établit à -1,0 millions d'euros pour le premier semestre 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.

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.

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)* au premier trimestre 2017 de 50,6 millions d'euros (par rapport à 11,3 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) de 50,6 millions d'euros et le résultat EPRA de 25,6 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 31 mars 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, 2 173,7 millions d'euros au 31 mars 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 2 269,7 millions d'euros contre 2 203,8 millions d'euros fin 2016.

Cette valeur de 2 269,7 millions d'euros inclut 2 037,5 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 83,3 millions d'euros, avec notamment des projets en Belgique (à Zellik et à la WDP Port of Ghent), aux Pays-Bas (à Barendrecht, Heerlen, Bleiswijk, Veghel et Venlo) et en Roumanie (à Bucarest, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivanii (Ploiesti), Roman et Timisoara). 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 52,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2017 à une juste valeur de 96,0 millions d'euros.

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 liées aux 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 BE-REIT 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.

Globalement le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,4 %²⁴. Le rendement locatif brut moyen après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 7,6 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	77	70	8	11	166
Superficie louable brute (en m ²)	1 660 387	1 502 919	169 492	90 685	3 423 483
Terrains (en m ²)	3 189 884	2 828 109	320 973	1 115 631	7 454 597
Juste valeur (en millions d'euros)	948,7	1 057,4	90,4	77,2	2 173,7
% de la juste valeur totale	44%	49%	4%	4%	100%
% de variation de la juste valeur pour T1 2017	0,4%	1,4%	0,7%	0,2%	0,9%
Inoccupation (EPRA) ^{1,2}	4,5%	1,5%	5,1%	0,0%	3,0%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,4	6,9	1,9	9,7	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,5%	7,2%	7,5%	9,3%	7,4%
Effet d'inoccupation	-0,3%	-0,1%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	6,6%	6,5%	6,7%	9,2%	6,6%

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

La EPRA NAV par action s'élève à 53,3 euros au 31 mars 2017, ce qui représente une hausse de 2,1 euros par rapport à une EPRA NAV par action de 51,2 euros au 31 décembre 2016. La IFRS NAV par action²⁵ s'élève à 50,8 euros au 31 mars 2017 contre 48,4 euros à la date du 31 décembre 2016.

3.6. Position financière

Le montant total des dettes financières (à court et long terme) a légèrement augmenté à 1 070,7 millions d'euros au 31 mars 2017 par rapport à 1 045,9 millions d'euros fin décembre 2016. Dans le même temps, le total du bilan passe de 2 182,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 2 268,0 millions d'euros fin mars 2017. Le taux d'endettement (IFRS) est passé de 49,2% fin décembre

²⁴ Calculé en divisant les loyers (cash) bruts contractuels annualisés 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).

²⁵ La 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.

2016 à 49,1 % fin mars 2017. Le taux d'endettement (proportionnel) est, quant à lui, resté stable à 50,5% à fin décembre 2016 et 50,3 % au 31 mars 2017.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 mars 2017 est de 4,0 ans²⁶. 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 4,7 ans²⁷. Au 31 mars 2017, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 275 millions d'euros²⁸. Il n'y a pas d'échéances de dettes à long terme en 2017. Le coût moyen des dettes était de 2,8 % au cours du premier trimestre 2017. Le ratio de couverture des intérêts²⁹ est égal à 4,5x pour la même période, contre 4,1x pour l'ensemble 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 91 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,3 ans.

²⁶ Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit 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 5,0 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.

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

³⁰ ▽ 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. Perspectives

Conformément à l'annonce faite lors de la publication des résultats de 2016, WDP s'attend, en 2017, à un résultat EPRA d'au moins 5,35 euros par action, par rapport à 5,30 euros en 2016, comprenant l'augmentation du nombre moyen attendu d'actions en circulation³¹, principalement à la suite de la récente augmentation de capital fin novembre 2016. À la suite de cette augmentation de capital, le taux d'endettement (IFRS) atteint près de 50 % au 31 mars 2017 et une solide réserve de facilités de crédit inutilisées est disponible. WDP ambitionne donc d'engranger un résultat au moins aussi bon, tout en renforçant sensiblement le bilan et les liquidités, soutenu par la forte croissance du portefeuille en 2016 provenant des acquisitions, des projets de constructions neuves prélouées et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2017.

En outre, WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets, de près de 350 000 m² pour un investissement attendu de 230 millions d'euros, qui contribuera pleinement au résultat en 2018. Par ailleurs, le taux d'endettement actuel de près de 50 % permet de réaliser de nouveaux investissements financés par des crédits. Sur cette base, WDP vise un résultat EPRA par action de 5,85 euros en 2018, soit une augmentation cumulée de 10 % en 2017-18. WDP respecte donc largement l'objectif de son plan de croissance 2016-20 d'une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de 5 % pour atteindre 6,25 euros.

Sur les 13 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2017, plus de 70 % ont pu être prolongés entretemps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 96 % pour 2017.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2017 sur la base de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement (IFRS, proportionnel) attendu d'environ 51 % (52 %) fin 2017 et d'un coût moyen d'endettement de 2,8 %. À moyen terme, WDP vise un taux d'endettement entre 55 et 60 %.³²

Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer en 2017 et 2018 un dividende de respectivement 4,45 euros et 4,70 euros, à savoir une augmentation de 5 % dans les deux cas, sur la base d'un taux de versement d'environ 80 %.

³¹ Dividende optionnel attendu de 2017 inclus.

³² Dans le cadre du financement du plan de croissance basé sur une structure de capital constante, il est en principe tenu compte des bénéfices mis en réserve, du dividende optionnel et de l'apport en nature en vue du renforcement des capitaux propres. En ce qui concerne l'endettement, il est tenu compte des lignes de crédit traditionnelles et de l'émission d'obligations.

5. APERÇUS DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 mars 2017 – analytique (résultats et bilan)

5.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	34 688	131 654	31 407
Indemnités de rupture anticipée de bail	402	55	-30
Produits de l'énergie solaire	1 579	8 379	1 326
Autres produits/charges opérationnels	-1 664	-427	-1 554
Résultat immobilier	35 004	139 661	31 148
Charges immobilières	-1 329	-4 044	-664
Frais généraux de la société	-1 599	-5 376	-1 060
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	32 077	130 242	29 424
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-6 781	-30 284	-7 319
Impôts sur le Résultat EPRA	-7	-91	79
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-225	-751	-200
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	504	1 645	208
RÉSULTAT EPRA	25 567	100 760	22 192
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	18 872	34 046	6 445
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-475	-41	4
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	23	-1 057	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	49	-1 755	-642
Résultat sur le portefeuille	18 469	31 193	5 806
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS			
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7 538	1 787	-15 836
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7 538	1 787	-15 836
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES			
Amortissement panneaux solaires	-871	-3 066	-735
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-80	-441	-110
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-951	-3 507	-845
RÉSULTAT NET (IFRS)	50 623	130 232	11 317

RATIOS CLÉS <i>(en euros)</i>	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Résultat EPRA/action ¹	1,20	5,30	1,20
Résultat sur le portefeuille/action ¹	0,87	1,64	0,31
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers/action ¹	0,35	0,09	-0,86
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires/action ¹	-0,04	-0,18	-0,05
Résultat net (IFRS)/action ¹	2,37	6,86	0,61
Résultat EPRA/action ²	1,20	4,72	1,20
Distribution proposée		90 848 943	
Pourcentage de versement (par rapport à la Résultat EPRA) ³		90,2%	
Dividende brut/action		4,26	
Dividende net/action		2,98	
Nombre moyen pondéré d'actions	21 326 043	18 997 071	18 507 260
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	21 326 043	21 326 043	18 507 260

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.

5.2. Bilan consolidé

BILAN	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	145	160	139
Immeubles de placement	2 094 850	2 036 723	1 865 881
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	88 675	86 218	74 292
Actifs financiers non courant	38 905	24 805	17 265
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 722	3 796	4 013
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	14 804	14 357	2 964
Actifs non courants	2 241 100	2 166 060	1 964 554
Actif détenu en vue de la vente	0	1 367	255
Créances commerciales	15 088	10 662	10 712
Créances fiscales et autres actifs courants	7 027	2 902	4 278
Trésorerie et équivalents de trésorerie	644	340	127
Comptes de régularisation actif	4 121	1 277	3 374
Actifs courants	26 880	16 549	18 746
TOTAL ACTIF	2 267 980	2 182 608	1 983 301
Capital	163 665	163 752	143 568
Primes d'émission	492 330	492 330	304 426
Réserves	376 814	246 038	320 076
Résultat net de l'exercice	50 623	130 232	11 317
Capitaux propres	1 083 432	1 032 352	779 387
Passifs non courants	923 918	931 075	946 743
Dettes financières non courants	865 798	866 463	868 694
Autres passifs financiers non courants	58 119	64 613	78 048
Passifs courants	260 630	219 180	257 171
Dettes financières courantes	204 946	179 473	211 591
Autres passifs courants	55 685	39 708	45 581
Passif	1 184 548	1 150 256	1 203 914
TOTAL PASSIF	2 267 980	2 182 608	1 983 301
RATIOS CLÉS			
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<i>(en euros)</i>			
IFRS NAV/action	50,8	48,4	42,1
EPRA NAV/action	53,3	51,2	46,3
Cours de l'action	87,3	84,8	83,6
Agio/Disagio du cours par rapport à la EPRA NAV	63,8%	65,6%	80,4%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) ¹	2 269,7	2 203,8	2 002,7
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 110,9	1 071,7	1 110,5
Total du bilan	2 268,0	2 182,6	1 983,3
Taux d'endettement (IFRS)	49,1%	49,2%	56,0%
Taux d'endettement (proportional) ²	50,3%	50,5%	57,6%

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 31 mars 2017 – IFRS

6.1. Compte de résultat

(en euros x 1 000)	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Revenus locatifs	35 365	133 761	32 538
Charges relatives à la location	-276	-2 051	-1 161
RÉSULTAT LOCATIF NET	35 090	131 710	31 377
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	5 719	7 620	5 107
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	-157	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-8 070	-9 878	-7 122
Autres recettes et dépenses relatives à la location	2 266	10 367	1 787
RÉSULTAT IMMOBILIER	35 004	139 661	31 148
Frais techniques	-845	-2 757	-279
Frais commerciaux	-138	-466	-107
Frais de gestion immobilière	-346	-821	-278
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 329	-4 044	-664
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33 675	135 617	30 484
Frais généraux de la société	-1 599	-5 376	-1 060
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires	-871	-3 066	-735
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)	31 205	127 176	28 690
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-475	-41	4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18 872	34 046	6 445
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	49 602	161 180	35 138
Revenus financiers	406	796	166
Charges d'intérêt nettes	-7 067	-30 532	-7 403
Autres charges financières	-120	-548	-82
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	7 538	1 787	-15 836
RÉSULTAT FINANCIER	756	-28 497	-23 155
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et des joint ventures	474	-551	-545
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	50 833	132 132	11 438
IMPÔT	-210	-1 899	-121
RÉSULTAT NET	50 623	130 232	11 317
Attribuable aux:			
Actionnaires du groupe	50 623	130 232	11 317
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS	21 326 043	18 997 071	18 507 260
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	2,37	6,86	0,61
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)	2,37	6,86	0,61

6.2. Bilan

(en euros x 1 000)	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Actifs non courants	2 241 100	2 166 060	1 964 554
Immobilisations incorporelles	145	160	139
Immeubles de placement	2 094 850	2 036 723	1 865 881
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	88 675	86 218	74 292
Actifs financiers non courants	38 905	24 805	17 265
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 722	3 796	4 013
Participations dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures mises en équivalence	14 804	14 357	2 964
Actifs courants	26 880	16 549	18 746
Actifs détenus en vue de la vente	0	1 367	255
Créances commerciales	15 088	10 662	10 712
Créances fiscales et autres actifs courants	7 027	2 902	4 278
Trésorerie et régularisation actif	644	340	127
Comptes de régularisation	4 121	1 277	3 374
TOTAL DE L'ACTIF	2 267 980	2 182 608	1 983 301

(en euros x 1 000)	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Capitaux propres	1 083 432	1 032 352	779 387
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 083 432	1 032 352	779 387
Capital	163 665	163 752	143 568
Primes d'émission	492 330	492 330	304 426
Réserves	376 814	246 038	320 076
Résultat net de l'exercice	50 623	130 232	11 317
Passif	1 184 548	1 150 256	1 203 914
I. Passifs non courants	923 918	931 075	952 219
Provisions	1 045	1 045	1 046
Dettes financières non courantes	865 798	866 463	874 171
Autres passifs financiers non courants	57 075	63 568	77 002
Impôts différés	0	0	0
II. Passifs courants	260 630	219 180	251 695
Dettes financières courantes	204 946	179 473	211 591
Autres dettes financières courantes	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	38 310	24 056	29 545
Autres passifs courants	1 819	1 736	717
Comptes de régularisation	15 556	13 916	9 842
TOTAL PASSIF	2 267 980	2 182 608	1 983 301

7. EPRA Performance measures³³

RÉSULTAT EPRA <i>(en euros x 1 000)</i>	31.03.2017	31.03.2016
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	50 623	11 317
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		
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-18 000	-5 710
- Amortissements des panneaux solaires	-18 872	-6 445
	871	735
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	475	-4
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-7 538	15 836
VIII. impôt différé concernant les ajustements	-23	0
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	30	752
Résultat EPRA	25 567	22 192
Nombre moyen pondéré d'actions	21 326 043	18 507 260
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	1,20	1,20

³³ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

EPRA NAV	31.03.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
IFRS NAV	1 083 432	1 032 352
IFRS NAV/action (en euros)	50,8	48,4
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	1 083 432	1 032 352
Prenant (ne comprenant pas) :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	51 841	59 379
(à partir de) Impôts différés	939	867
EPRA NAV	1 136 213	1 092 599
Nombre d'actions	21 326 043	21 326 043
EPRA NAV par actions (en euros)	53,3	51,2
EPRA NAV		
comprenant:	1 136 213	1 092 599
i. Juste valeur des instruments financiers	-51 841	-59 379
ii. Juste valeur des dettes financières	-10 059	-10 687
iii. Impôts différés	-939	-867
EPRA NNAV	1 073 373	1 021 665
Nombre d'actions	21 326 043	21 326 043
EPRA NNAV par actions (en euros)	50,3	47,9

RATIO DE COÛTS EPRA		31.03.2017	31.03.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Y compris :			
I. Charges d'exploitation (IFRS)		3 872	2 340
III. Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-301	-190
IV. Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, horsmarge bénéficiaire		-30	891
V. Charges d'exploitation (participation joint ventures)		150	328
Hors (si compris ci-dessus) :			
VI. Amortissements		-158	-168
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	3 533	3 201
IX. Frais directs de vacance		-203	-80
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B	3 330	3 121
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		38 268	32 298
X. Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)		911	485
Revenus locatifs bruts	C	39 179	32 783
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C	9,0%	9,8%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	8,5%	9,5%

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY		31.03.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immeubles de placement - pleine propriété		2 094 850	2 036 723
Immeubles de placement - participation joint ventures		78 418	71 408
Actifs détenus en vue de la vente		0	1 367
Moins développements et réserves foncières		-149 762	-126 415
Portefeuille immobilier achevé		2 023 506	1 983 083
Provision pour frais d'acquisition estimés		85 604	83 767
VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE ACHEVÉ	B	2 109 110	2 066 850
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		145 570	144 748
Coûts immobiliers		-5 863	-4 545
Loyers nets annualisés	A	139 707	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	139 707	140 203
EPRA NIY	A/B	6,6%	6,8%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,6%	6,8%

8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP³⁴

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	31.03.2017	31.03.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18 872	6 445
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-475	4
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	23	0
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	49	-642
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	18 469	5 806

VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS AU SEIN D'UN PORTEFEUILLE INCHANGÉ	31.03.2017	31.03.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Immeubles détenus pendant deux années	30 395	30 046
Projets	3 751	2 763
Achats	1 638	120
Ventes	500	61
Total	36 284	32 989
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-919	-452
Revenus locatifs (IFRS)	35 365	32 538

MARGE D'EXPLOITATION	31.03.2017	31.03.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat immobilier (IFRS)	35 004	31 148
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	32 077	29 424
MARGE D'EXPLOITATION	91,6%	94,5%

³⁴ 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	Q1 2017	FY 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	756	-28 497
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-406	-796
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-7 538	-1 787
Intérêts intercalaires activés	-314	-682
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-172	-770
Charges financières (proportionnel) (A)	-7 673	-32 532
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1 058 340	1 109 654
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	55 521	54 949
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1 113 861	1 164 602
COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT ANNUALISÉ (A/B)	2,8%	2,8%

RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	31.03.2017	31.03.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	756	-23 155
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-7 538	15 836
RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	-6 781	-7 319

HEDGE RATIO	31.03.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	753 307	753 820
Dettes financières à taux fixe	7 780	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)	1 027 587	1 028 418
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 070 744	1 045 936
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	55 923	55 119
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1 126 667	1 101 055
HEDGE RATIO (A/B)	91%	93%

	31.03.2017 (IFRS)	31.03.2017 (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	1 184 548	1 245 275	1 150 256	1 208 983
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	1 045	1 046	1 045	1 046
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	57 075	57 075	63 568	63 568
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	0	202	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	15 556	17 187	13 916	15 287
Total endettement	A 1 110 872	1 169 765	1 071 727	1 128 976
Total actif	2 267 980	2 328 676	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	5 233	5 233	4 675	4 189
Total actif	B 2 262 747	2 323 442	2 177 934	2 237 115
Taux d'endettement	A/B 49,1%	50,3%	49,2%	50,5%



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

Image gallery: www.wdp.eu/pictures

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de 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.