

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.07.2016 AU 30.09.2016

- Le résultat net ajusté (EPRA) pour les neuf premiers mois de 2016 s'établit à 75,5 millions d'euros, ce qui correspond à 4,03 euros par action, soit une augmentation par action de 11% par rapport aux neuf premiers mois de 2015.
- WDP confirme son ambition pour 2016 d'augmenter le résultat net ajusté (EPRA) de 9% (hors éléments exceptionnels en 2015), à 5,30 euros par action.
- Par ailleurs, WDP confirme son ambition d'atteindre en 2016 un dividende (payable en 2017) de 4,25 euros bruts par action, soit une augmentation de 6% par rapport à 2015.
- Le volume des investissements annuel prévu de 200 millions d'euros est déjà atteint après neuf mois.

### 1. Résumé<sup>1</sup>

- Le résultat net ajusté par action (EPRA)<sup>2</sup> pour les neuf premiers mois de 2016 augmente de 10,8%, à 4,03 euros contre 3,64 euros pour les neuf premiers mois de 2015. Le résultat net ajusté (EPRA) pour les neuf premiers mois de 2016 s'élève à 75,5 millions d'euros, soit une augmentation de 14,8% par rapport à la même période en 2015 (65,8 millions d'euros), ce qui est conforme aux prévisions actualisées en fonction des résultats du premier semestre 2016.
- Le taux d'occupation<sup>3</sup> atteint 95,8% au 30 septembre 2016, en recul face aux 97,5% de fin 2015, par rapport au site de V&D qui s'est libéré à Nieuwegein, aux Pays-Bas. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP atteint 6,3 ans (panneaux solaires inclus).

<sup>1</sup> Depuis le 3 juillet 2016, les directives Alternative Performance Measures (APM) de l'ESMA sont d'application. Pour l'instant, WDP examine leur impact sur son reporting et, apportera des modifications dans le futur. Dans ce cadre, le « résultat net courant (EPRA) » a déjà été remplacé par le « résultat net ajusté (EPRA) ».

<sup>2</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 725 314 au cours des neuf premiers mois de 2016.

<sup>3</sup> Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, revenus des panneaux solaires inclus. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en compte.

- Au 30 septembre 2016, le taux d'endettement atteint (respectivement IFRS et proportionnel) 57,1% (58,4%) par rapport à 55,7% (56,8%) au 31 décembre 2015. La juste valeur du portefeuille<sup>4</sup> s'élève à 2 127,0 millions d'euros, contre 1 930,0 millions d'euros fin 2015.
- La NAV (EPRA)<sup>5</sup> s'établit à 46,5 euros au 30 septembre 2016, contre 44,9 euros au 31 décembre 2015.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève à environ 200 millions d'euros, conformément au taux de croissance annuel prévu. Il s'agit d'un ensemble varié d'investissements dans les différents marchés clés, à savoir une combinaison d'acquisitions, de projets de constructions neuves prélouées avec des clients nouveaux et existants, et la poursuite du développement du parc de panneaux solaires. WDP est donc bien placé pour réaliser les objectifs du plan de croissance 2016-20.
- Au cours des neuf premiers mois de 2016, WDP a déjà pu livrer 144 000 m<sup>2</sup> de nouvelles constructions. En outre, la société dispose actuellement d'environ 186 000 m<sup>2</sup> de projets en construction, répartis sur l'ensemble de ses zones d'activité.
- La prolongation partielle de la couverture en intérêts des échéances 2019-20 annoncée précédemment améliore, d'une part, la visibilité sur les bénéfices (grâce à la fixation de l'intérêt) et permet, d'autre part, de réaliser une économie organique, ce qui a ramené le coût moyen des dettes à 2,6% à la fin du troisième trimestre de 2016.<sup>6</sup> En outre, WDP a conclu, en août 2016, une couverture en intérêts supplémentaire qui a permis au hedge ratio d'atteindre 84% au 30 septembre 2016 (par rapport à 77% au 30 juin 2016).
- WDP confirme son ambition pour 2016 de réaliser une augmentation du résultat net ajusté (EPRA) à 5,30 euros par action (soit une augmentation de 9% par rapport à 2015, hors éléments exceptionnels en 2015). Sur cette base, un dividende de 4,25 euros bruts par action pour 2016 (à verser en 2017) est préconisé, ce qui représente de nouveau une augmentation de 6% par rapport à 2015, sur la base d'un pourcentage de versement faible.

---

<sup>4</sup> La valeur du portefeuille se compose des placements immobiliers, des placements immobiliers en développement pour propre compte en vue de la location, des actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires. Si l'on ignore les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'élève à 2 036,9 millions d'euros, contre 1 844,0 millions d'euros fin 2015.

<sup>5</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com) ainsi que le Rapport financier annuel 2015 de WDP.

<sup>6</sup> Plus précisément, différents Interest Rate Swaps ont été prolongés en les lissant dans le temps, sans impact sur le cash. Voir le communiqué de presse du 5 août 2016.

## 2. Activités opérationnelles et financières au cours du troisième trimestre de 2016

### 2.1. Taux d'occupation et locations

Au 30 septembre 2016, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 95,8%, contre 97,5% fin 2015. Ce taux tient compte du site V&D qui s'est libéré début mai 2016 à Nieuwegein, aux Pays-Bas (impact -1,6%). 90% des 13% de contrats de location qui arrivaient à la prochaine échéance en 2016 ont entretemps pu être prolongés. Les 10% restants concernent des espaces plus petits dont 7% est déjà reloué aux clients neuves et 3% est repris au poste vacant dans le taux d'occupation publié de 95,8%. Ceci confirme la confiance témoignée par les clients.

### 2.2. Acquisitions et désinvestissements

#### 2.2.1. Acquisitions

##### *Belgique*

*Londerzeel* : WDP, déjà propriétaire de deux biens loués à Colfridis à Londerzeel et Bornem, a ajouté à son portefeuille trois sites d'un total de 35 000 m<sup>2</sup> sur le terrain industriel de Londerzeel. Cette opération de sale and rent back a été réalisée par l'acquisition de 100% des actions de Colfridis Real Estate SARL et représente un budget de près de 22 millions d'euros – conforme à la juste valeur du bien. Le nouvel ensemble de bâtiments acquis comprend deux sites (dont un entrepôt de réfrigération et un de congélation) qui seront loués par Distrilog Group pour une durée de dix ans ferme. Le troisième site concerne un emplacement d'environ 4 ha à redéployer ; il est toutefois encore en location pour une période d'un an. WDP prévoit un flux annuel de revenus locatifs d'environ 2 millions d'euros, qui pourrait toutefois retomber à 1,3 million d'euros après un an, lorsque le redéploiement évoqué ci-dessus aura commencé. Distrilog Group reprend également les contrats de location existants des immeubles de WDP à Londerzeel et Bornem.

*Puurs, Schoonmansveld* : opération de sale and rent back (partiel) pour Neovia Logistics Services, spécialiste de services logistiques pour le secteur automobile (par exemple des pièces détachées). Ce site comprend un bâtiment d'environ 35 000 m<sup>2</sup> idéalement situé au carrefour de l'A12 et du Rijksweg. Le montant d'investissement s'élève à 17 millions d'euros. Le dénouement interviendra avant la fin de 2016.

##### *Pays-Bas*

*Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg* : acquisition, mi-septembre 2016, d'un entrepôt équipé de bureaux existant d'environ 14 000 m<sup>2</sup>. Ce site se trouve à côté du bâtiment WDP, loué à Iron Mountain. Le budget d'investissement de cette transaction s'élève à 7 millions d'euros. L'espace est loué aux supermarchés Hoogvliet, destiné à leurs activités d'e-commerce.

### *Roumanie*

*Cluj-Napoca (1)* : entrepôt neuf de 5 000 m<sup>2</sup> destiné au fournisseur de services logistiques KLG, sur base d'un contrat de location de cinq ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à 2,5 millions d'euros.

*Cluj-Napoca (2)* : bâtiment neuf pour Gebrüder-Weiss, d'une surface de 2 400 m<sup>2</sup> (avec une extension dans le futur). Le locataire souscrit à un bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à 2,0 millions d'euros.

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

### **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 l'love Hungaria est prévue à la fin de 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vend ce site par phases, conjointement avec L.I.F.E.<sup>7</sup> Actuellement, le pourcentage d'espaces vendus représente 35%.

Pour l'heure, un montant de 0,2 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente*, a été inscrit au bilan. Cela concerne une parcelle de terrain à Wieze.

### **2.3. Projets finalisés au cours du troisième trimestre de 2016**

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du troisième trimestre 2016 les projets prélués suivants :

#### *Belgique*

*Liège, Trilogiport* : sur le terrain en concession du port de Liège, le prestataire de services logistiques Tempo Log Belgium, filiale du groupe français Tempo One, a pris possession d'un centre de distribution d'environ 17 000 m<sup>2</sup>, sur base d'un contrat de bail de neuf ans assorti d'une première possibilité de résiliation après six ans. Tempo Log Belgium assurera à partir de Liège le stockage et la distribution pour l'Europe du Nord-Ouest des tongs de la marque Havaianas, commercialisées par le groupe brésilien Alpargatas. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros pour WDP.

#### *Pays-Bas*

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : une construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé

---

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction sera réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où The Greenery procède au nettoyage de caisses. Au cours du troisième trimestre 2016, le bâtiment B a été réceptionné comme prévu. La réception du bâtiment A se déroule en phases et sa réception finale doit intervenir dans le courant du deuxième trimestre de 2017. Au total, cela représente 40 000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement de l'ensemble du projet s'élève à environ 18 millions d'euros.

### *Roumanie*<sup>8</sup>

*Sibiu (2)* : hub stratégique pour DPD, déjà locataire à Courcelles en Belgique, comprenant un entrepôt de quelque 4 500 m<sup>2</sup> et un vaste parking, sur la base d'un bail de quinze ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

*Brasov* : sur le site existant, un projet de bâtiment neuf d'environ 2000 m<sup>2</sup> réalisés pour eMAG. Le locataire conclut un bail de cinq ans avec option de résiliation unique après trois ans. Le budget d'investissement s'élève à un peu plus de 1 million d'euros.

Le rendement locatif initial pour l'ensemble de ces projets terminés atteint 7,20%.

## **2.4. Projets en exécution**

À l'heure actuelle, des projets sont en cours d'exécution dans toutes les régions où WDP est actif, à savoir la Belgique, les Pays-Bas, la France et la Roumanie :

### *Belgique*

*Asse, Z4 Broekooi 290* : le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté<sup>9</sup>, l'espace restant libéré a été redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée et mezzanine) sera construite sur la base d'un bail de quinze ans fixes. La réception 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.<sup>10</sup>

*Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 27* : redéploiement du site existant en nouvel entrepôt réfrigéré, équipé de bureaux, d'environ 10 000 m<sup>2</sup> pour le stockage et la distribution de Greenyard (sur base d'un contrat de bail de vingt ans) dont le budget d'investissement s'élève à 11 millions d'euros. La réception de ce projet est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2016.

### *Pays-Bas*

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : une construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé

---

<sup>8</sup> Ces projets sont réalisés par le biais de WDP Development RO, une joint-venture 51-49 avec l'entrepreneur spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

<sup>9</sup> Voir également « 2.4.3. Transactions et réalisations – Projets finalisés au cours du premier semestre de 2016 – Belgique ».

<sup>10</sup> Voir le communiqué de presse du 24 mai 2016.

International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction sera réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où The Greenery procède au nettoyage de caisses. Au cours du troisième trimestre 2016, le bâtiment B a été réceptionné comme prévu. La réception en phases du bâtiment A est prévue fin 2016 voire au printemps 2017. Au total, cela représente 40 000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

*Breda, IABC* : emplacement pour construction neuve de quelque 12 000 m<sup>2</sup>. Le site est aménagé comme centre de distribution de Fruits rouges pour The Greenery. La livraison est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2016. Dans l'intervalle, les opérations logistiques de The Greenery Fruits rouges restent hébergées sur le site actuel. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros.

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D<sup>11</sup>, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23 700 m<sup>2</sup>, pour un terme de 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.

*Oosterhout, Denariusstraat* : site de bâtiments neufs d'environ 10 000 m<sup>2</sup> pour Brand Masters, spécialiste du développement et de la distribution de chocolats et de confiserie, sur la base d'un contrat de bail de onze ans. La réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

### *France*

*Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock* : réalisation des 24 000 m<sup>2</sup> restants d'espaces de magasin logistique, sur base de différentes propositions commerciales et en fonction de l'expiration du permis de bâtir pour l'ensemble du site (réception prévue : premier trimestre 2017). Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros. Après réception, cet emplacement représentera un site de 60 000 m<sup>2</sup> (dont les 36 000 m<sup>2</sup> existants, loués à ID Logistics).

### *Roumanie<sup>12</sup>*

*Braila (phase 2)* : Yazaki, locataire de la première phase de ce projet de construction neuve précédemment réceptionné, élargit sa superficie existante par une nouvelle partie d'environ 26 000 m<sup>2</sup> (réception prévue : quatrième trimestre 2016) sur la base d'un bail de quinze ans avec option de résiliation unique après dix ans. Le budget d'investissement s'élève à un peu plus de 14 millions d'euros. Le bail pour la phase 1 est renouvelé pour la même durée que la phase 2. Yazaki dispose au total d'une superficie d'un peu plus de 42 000 m<sup>2</sup>.

*Ramnicu Valcea* : un projet de bâtiment neuf – un entrepôt, équipé de bureaux, d'une surface d'environ 7 000 m<sup>2</sup> – pour Bekaert Deslee est réalisé sur le site existant ; date de livraison prévue au

---

<sup>11</sup> Voir le Rapport financier semestriel 2016.

<sup>12</sup> Ces projets sont réalisés par le biais de WDP Development RO, une joint-venture 51-49 avec l'entrepreneur spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

premier trimestre 2017. Le contrat est signé pour une durée de quinze ans et trois mois, avec première possibilité de résiliation à partir de la dixième année. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

*Bucarest* : construction d'un centre de distribution pour Decathlon sur une parcelle récemment acquise au nord de Bucarest. Il s'agit d'un entrepôt d'une surface d'environ 22 000 m<sup>2</sup>, équipé d'une mezzanine de 6 000 m<sup>2</sup> supplémentaires ; une extension de 10 000 m<sup>2</sup> est également prévue. Au départ de cet emplacement, Decathlon livrera ses magasins ; ils signent un contrat de bail de trente ans assorti d'une première possibilité de résiliation après sept ans. La réception est prévue au premier semestre de 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

Sur l'ensemble des projets en exécution, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial se situant vers environ 7,40 %.

## **2.5. Durabilité**

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

Dans le cadre de sa stratégie de consolidation de la durabilité de son portefeuille, WDP a entamé la réalisation d'un programme dédié aux énergies vertes aux Pays-Bas, par le biais de l'installation de panneaux solaires pour une capacité totale d'environ 30 MWp. Ce projet est en pleine réalisation, en collaboration avec les clients. Aujourd'hui, l'installation sur le toit de treize sites est en voie de réalisation. Avec l'installation de 2,5 MWp sur le toit de l'entrepôt de wehkamp à Zwolle, cela représente une puissance totale de 15 MWp.

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

En août 2016, WDP a conclu différentes nouvelles couvertures en intérêts pour un montant notionnel total de 100 millions d'euros, par le biais d'Interest Rate Swaps d'une durée de dix ans à un taux moyen de 0,1%. Le hedge ratio au 30 septembre 2016 atteint donc 84% (par rapport à 77% au 30 juin 2016). Le coût moyen des dettes s'établit à 2,6%.

Pour les nouvelles opérations de financement, nous vous renvoyons au 2.7. *Faits survenus après la date du bilan.*

## 2.7. Faits survenus après la date du bilan

### *Évolutions de la gestion par rapport au statut REIT aux Pays-Bas*

Aux Pays-Bas, via sa filiale WDP Nederland N.V., WDP jouit du statut fiscal transparent de Fiscale Beleggingsinstelling ou FBI. Les dispositions de ce statut dépendent des activités mais également de la structure de l'actionnariat. Récemment, l'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à WDP que, en tant qu'actionnaire de WDP Nederland N.V., elle devait se soumettre à un nouveau test d'actionnariat, qui lui permettrait, plus précisément, d'être considérée elle-même comme FBI. Dans ce contexte, des discussions sont actuellement en cours entre l'administration fiscale néerlandaise et la société afin d'examiner ce qu'il y aurait lieu de faire concrètement. La société considère que, en tant que SIR, elle opère au sein d'un régime qui est objectivement comparable à celui de FBI et qu'elle devrait pouvoir réussir ce test d'actionnariat. La société pense donc qu'elle pourra probablement arriver à un accord raisonnable avec l'administration fiscale néerlandaise qui permettra à WDP Nederland N.V. de conserver son statut FBI.<sup>13</sup>

### *Activités de financement*

En octobre 2016, WDP a été en mesure de refinancer entièrement ses crédits long terme à échéance en 2017 et a conclu quelques nouveaux crédits :

#### *Refinancement des lignes de crédit de 62,5 millions d'euros auprès d'ABN AMRO*

WDP a pu négocier avec ABN AMRO la prolongation d'un crédit existant de 62,5 millions d'euros dont l'échéance était prévue début avril 2017. Une prolongation de deux ans avec option de deux nouvelles années.

#### *Refinancement de la ligne de crédit de 25 millions d'euros auprès de BNP Paribas Fortis*

WDP a pu négocier avec BNP Paribas Fortis le refinancement d'un crédit existant de 25 millions d'euros dont l'échéance était prévue début juillet 2017. Le crédit existant est remplacé par une nouvelle facilité de crédit d'une durée de sept ans.

#### *Refinancement de la ligne de crédit de 25 millions d'euros auprès de Belfius Bank*

WDP a pu négocier avec Belfius Bank le refinancement d'un crédit existant de 25 millions d'euros dont l'échéance était prévue fin septembre 2017. Le crédit existant est remplacé par une nouvelle facilité de crédit d'une durée de sept ans.

#### *Octroi d'un nouveau crédit de 25 millions d'euros par BNP Paribas Fortis*

Par l'entremise de WDP Development RO, WDP a été en mesure de contracter un crédit auprès de BNP Paribas Fortis pour le financement de ses activités en Roumanie. Il s'agit d'un crédit de type bullet de 25 millions d'euros sur six ans.

---

<sup>13</sup> Pour information, WDP évalue la différence entre le maintien du statut fiscal transparent FBI et le contexte fiscal normal (pro forma) à maximum 0,15 euros du résultat net ajusté (EPRA) par action (environ 3%). Cet impact maximal a été calculé dans l'éventualité, jugée peu probable par WDP, où les discussions avec l'administration fiscale néerlandaise n'aboutiraient pas à une solution raisonnable et ce ne sera jamais mis en œuvre de façon rétrospective.

*Octroi d'un package de nouveaux crédits de 50 millions d'euros par Natixis*

WDP a entamé une nouvelle collaboration avec Natixis qui va lui octroyer un package de crédits d'un montant de 50 millions d'euros, composé de deux crédits de 25 millions d'euros chacun, d'une durée de sept ans (5+1+1). Cette collaboration fait suite à un autre accord, d'un montant de 25 millions d'euros, conclu, par le passé, avec la Caisse d'Épargne, qui, avec Natixis, appartient au groupe français BPCE.

*WDP s'adjuge l'ABAF/BVFA Award for Best Financial Communication*

Le 11 octobre 2016, à l'occasion des ABAF/BVFA Awards, WDP a reçu le prix de la Best Financial Communication. Ce prix est attribué par l'Association belge des analystes financiers (ABAF/BVFA) sur base d'une enquête réalisée auprès des analystes financiers. WDP se réjouit de voir que ses efforts pour assurer une communication consistante et transparente avec ses actionnaires soient couronnés par cette récompense et reconnus par le monde financier.

### 3. Résultats financiers

#### 3.1. Résumé

Le résultat net ajusté (EPRA) de WDP pour les neuf premiers mois de 2016 s'établit à 75,5 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 14,8% par rapport au résultat de 65,8 millions d'euros de la même période en 2015. Le résultat net ajusté (EPRA) par action s'élève à 4,03 euros, soit une augmentation de 10,8%, contre 3,64 euros sur la même période l'an passé, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour cette période<sup>14</sup>.

Cette forte augmentation du résultat net ajusté (EPRA) est due, d'une part, à la forte croissance du portefeuille WDP en 2015-16 et, d'autre part, à la baisse du coût moyen des dettes. De plus, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

Sur cette base, un dividende de 4,25 euros bruts par action pour 2016 (à verser en 2017) est préconisé, ce qui représente de nouveau une augmentation de 6% par rapport à 2015, sur la base d'un pourcentage de versement faible.

---

<sup>14</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours des neuf premiers trimestres de 2016 est de 18 725 314, compte tenu de l'émission de 449 223 nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel.

### 3.2. Chiffres clés

#### CHIFFRES CLÉS

| OPÉRATIONNEL  | 30.09.2016 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|
| Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros) | 2 127,0    | 1 930,0    |
| Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)                      | 7,6        | 7,6        |
| Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)  | 6,8        | 6,9        |
| Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)       | 6,3        | 6,5        |
| Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)   | 95,8       | 97,5       |
| Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)                        | -1,6       | 0,0        |
| Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)  | 93,6       | 92,3       |

| FINANCIER   | 30.09.2016 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|
| Taux d'endettement (IFRS)   | 57,1       | 55,7       |
| Interest Coverage Ratio <sup>7</sup> (en x)                       | 4,1        | 4,2        |
| Coût moyen des dettes (en %)                                      | 2,7        | 2,9        |
| Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)           | 4,3        | 4,2        |
| Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans) | 4,7        | 4,6        |
| Hedge ratio <sup>8</sup> (en %)                                   | 83,5       | 77,0       |
| Terme moyen restant des couvertures <sup>9</sup> (en ans)         | 7,4        | 6,8        |

| RÉSULTAT (en millions d'euros)  | 30.09.2016 | 30.09.2015 |
|---|------------|------------|
| Résultat immobilier   | 104,3      | 92,4       |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)                                     | 97,6       | 85,4       |
| Résultat financier (hors IAS 39)  | -22,8      | -19,5      |
| Résultat net ajusté (participation des joint ventures inclus) (EPRA)                          | 75,5       | 65,8       |
| Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) (IAS 40)               | 19,6       | 12,9       |
| Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)  | -21,9      | 7,1        |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures) | -2,6       | -2,6       |
| Résultat net (IFRS)   | 71,4       | 83,2       |

| DONNÉES PAR ACTION (en euros)                                       | 30.09.2016 | 30.09.2015 |
|---|------------|------------|
| Résultat net ajusté (EPRA) <sup>2,10</sup>                          | 4,03       | 3,64       |
| Résultat sur le portefeuille (IAS 40)                               | 1,09       | 0,71       |
| Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)                  | -1,17      | 0,40       |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 15) | -0,14      | -0,14      |
| Résultat net (IFRS)   | 3,81       | 4,60       |
| NAV (IFRS) <sup>10</sup>  | 42,1       | 38,4       |
| NAV (EPRA) <sup>2,10</sup>  | 46,5       | 41,8       |
| NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>   | 41,4       | 37,9       |

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

<sup>2</sup> Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com) ainsi que le Rapport financier annuel 2015 de WDP.

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

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

<sup>5</sup> L'évolution des revenus de locations nets dans le cas où le portefeuille reste inchangé. Calculé en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com) ainsi que le Rapport financier annuel 2015 de WDP.

<sup>6</sup> La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers trimestres 2016 et les trois premiers trimestres 2015.

<sup>7</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.

<sup>8</sup> Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixe et à frais d'intérêt variable et ensuite couverté contre les fluctuations de taux d'intérêt par des produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas soumis à la Loi SIR.

<sup>9</sup> Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

<sup>10</sup> NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.

### 3.3. Indicateurs clés EPRA

| INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA <sup>1</sup>                | 30.09.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|
| Résultat EPRA (en euros par action) <sup>2</sup>                 | 4,03       | 3,64       |
| EPRA NAV (en euros par action)                                   | 46,5       | 44,9       |
| EPRA NNNNAV (en euros par action)                                | 41,4       | 41,0       |
| EPRA Net Initial Yield (en %)                                    | 6,8        | 6,9        |
| EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)                          | 6,8        | 6,9        |
| Taux d'inoccupation EPRA (en %)                                  | 4,5        | 2,6        |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %) | 9,1        | 10,0       |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %) | 8,6        | 9,7        |

<sup>1</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com) ainsi que le Rapport financier annuel 2015 de WDP.

<sup>2</sup> Sur la base d'une comparaison entre 9M 2016 et 9M 2015.

### 3.4. Commentaire sur le compte de résultats du 30 septembre 2016

#### Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 104,3 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2016, soit une augmentation de 12,8% par rapport à l'an passé (92,4 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2015-16, principalement en Belgique et aux Pays-Bas, en raison d'acquisitions et de l'achèvement de projets prélués. À portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs a baissé de 1,6%<sup>15</sup>, un recul à attribuer intégralement au départ du locataire V&D à Nieuwegein (Pays-Bas) début mai 2016 (impact -1,6%). Ce résultat comprend également 7,5 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (résultat stable par rapport à 7,4 millions d'euros sur la même période l'an passé). Dans la rubrique *Autres produits/charges opérationnels*, suite à l'application de la norme IFRIC 21, le précompte immobilier est reconnu intégralement en tant que dette et coût en date du 1<sup>er</sup> janvier, la refacturation de ce précompte immobilier aux locataires étant également reconnue intégralement en tant que créance et revenu. Ceci implique que l'effet net des impôts immobiliers doit être entièrement pris en charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.

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

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 97,6 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2016, soit une augmentation de 14,3% par rapport à la même période l'an dernier (85,4 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 6,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois, soit une baisse de 0,4 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2015. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui

<sup>15</sup> Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com) ainsi que le Rapport financier annuel 2015 de WDP.

permet d'atteindre une marge opérationnelle<sup>16</sup> de 93,6% au cours des neuf premiers mois de 2016 – contre 92,2% sur la même période en 2015.

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

Le *résultat financier (hors IAS 39)* s'élève à -22,8 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2016, soit une augmentation par rapport à l'an passé (-19,5 millions d'euros) en raison d'un montant de dettes financières plus élevé. L'endettement financier total s'élève à 1 163,5 millions d'euros au 30 septembre 2016, contre 1 042,5 millions d'euros sur la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,7% au cours des neuf premiers mois de 2016 contre 2,9% en 2015.

### **Résultat net ajusté (EPRA)**

Le *résultat net ajusté (EPRA)* de WDP pour les neuf premiers mois de 2016 s'élève à 75,5 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 14,8% par rapport au résultat de 65,8 millions d'euros en 2015. Cela correspond, par action, à une hausse de 10,8%, de 3,64 à 4,03 euro.

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

Le *résultat sur portefeuille (IAS 40)* pour les neuf premiers mois de 2016 s'élève à +20,4 millions d'euros, soit +1,09 euro par action<sup>17</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +12,9 millions d'euros, soit +0,71 euro par action. Pour les neuf premiers mois de 2016, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+6,7 millions d'euros), Pays-Bas (+15,4 millions d'euros), France (-0,2 million d'euros) et Roumanie (-1,5 million d'euros).

### **Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)<sup>18</sup>**

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à -21,9 millions d'euros, soit -1,17 euro par action au cours des neuf premiers mois de 2016 (contre +7,1 millions d'euros, soit +0,40 euro par action, aux neuf premiers mois de 2015). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement de type Interest Rate Swaps) au 30 septembre 2016, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2016.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est intégralement inscrite au compte de résultats et non directement dans les capitaux propres. 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 financier et traité séparément dans le compte de résultat.

---

<sup>16</sup> La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

<sup>17</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 725 314 au cours des neuf premiers mois de 2016.

<sup>18</sup> L'impact de la norme IAS 39 (élément non cash) est calculé sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

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

Les panneaux solaires 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 inclure dans ses comptes IFRS une composante amortissements en fonction de la durée de vie résiduelle des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédente. Cette valeur comptable nette nouvellement obtenue est ensuite revalorisée à sa juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe encore au-dessus du coût historique. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée dans le compte de résultats. La composante amortissements s'élève à -2,6 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2016 (résultat des joint-ventures inclus). 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 net ajusté (EPRA), du résultat sur le portefeuille (IAS 40), de la revalorisation d'instruments financiers (IAS 39) et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16) débouche sur un *résultat net (IFRS)* pour les neuf premiers mois de 2016 de 71,4 millions d'euros (par rapport à 83,2 millions d'euros sur la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net de 71,4 millions d'euros et le résultat net ajusté (EPRA) de 75,5 millions d'euros est due à la variation positive de la valeur du portefeuille (IAS 40), à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (IAS 39) et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16).

## **3.5. Bilan**

### **Commentaire complémentaire du bilan au 30 septembre 2016**

#### **Portefeuille immobilier<sup>19</sup>**

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>20</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 036,9 millions d'euros au 30 septembre 2016, contre 1 844,0 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique Actifs détenus en vue de la vente). Conjointement avec la valorisation à la juste valeur des investissements en panneaux

---

<sup>19</sup> Incluant la part proportionnelle de WDP reflétée dans le portefeuille de WDP Development RO (51%).

<sup>20</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

solaires<sup>21</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 2 127,0 millions d'euros, contre 1 930,0 millions d'euros fin 2015.

Cette valeur de 2 036,9 millions d'euros inclut 1 922,0 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 54,0 millions d'euros et comprennent, notamment, un projet de bâtiment neuf à Sint-Katelijne-Waver et à Zellik en Belgique, des projets à Barendrecht, Breda et Oosterhout aux Pays-Bas, à Libercourt en France et à Braila, Bucarest et Ramnicu Valcea en Roumanie. Il faut y ajouter les réserves foncières entre autres de Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Tiel, Bleiswijk, et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 60,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2016 à une juste valeur de 90,1 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,3%<sup>22</sup>. 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<br>PORTEFEUILLE PAR PAYS                 | Belgique  | Pays-Bas  | France  | Roumanie  | Total     |
|--|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| Nombre de sites louables   | 73        | 66        | 8       | 9         | 156       |
| Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )                      | 1 590 037 | 1 445 327 | 145 362 | 64 589    | 3 245 315 |
| Terrains (en m <sup>2</sup> )                                      | 2 909 491 | 2 584 684 | 376 174 | 1 018 687 | 6 889 036 |
| Juste valeur (en millions d'euros)                                 | 913,2     | 982,8     | 78,6    | 62,3      | 2 036,9   |
| % de la juste valeur totale  | 45%       | 48%       | 4%      | 3%        | 100%      |
| % de variation de la juste valeur pour les 9 premiers mois de 2016 | 0,8%      | 1,6%      | -0,2%   | -2,8%     | 1,0%      |
| Inoccupation (EPRA) <sup>1,2</sup>                                 | 5,0%      | 3,9%      | 9,0%    | 0,0%      | 4,5%      |
| Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>   | 4,4       | 7,3       | 2,3     | 9,1       | 5,8       |
| Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>                 | 7,4%      | 7,5%      | 8,0%    | 9,3%      | 7,6%      |
| Effet d'inoccupation   | -0,4%     | -0,3%     | -0,7%   | 0,0%      | -0,3%     |
| Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)               | -0,2%     | -0,2%     | -0,2%   | 0,0%      | -0,2%     |
| Ajustements pour frais de mutation                                 | -0,2%     | -0,3%     | -0,2%   | -0,1%     | -0,2%     |
| Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>                    | 6,8%      | 6,7%      | 6,8%    | 9,2%      | 6,8%      |

<sup>1</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> Panneaux solaires non compris.

<sup>3</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

<sup>21</sup> Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

<sup>22</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est égale à la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

### **NAV par action**

La NAV (EPRA) par action s'élève à 46,5 euros au 30 septembre 2016. Cela représente une hausse de 1,6 euro par rapport à la NAV (EPRA) par action de 44,9 euros au 31 décembre 2015, conséquence de la combinaison du bénéfice généré en 2016 et du paiement du dividende de l'année comptable 2015. La NAV (IFRS) par action s'élève à 42,1 euros au 30 septembre 2016, contre 41,5 euros au 31 décembre 2015.

### **3.6. Position financière<sup>23</sup>**

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 042,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 1 163,5 millions d'euros fin septembre 2016. Les dettes et les obligations, telles que reprises dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, ont augmenté, passant de 1 062,9 millions d'euros à 1 198,6 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté, passant de 1 907,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 2 097,4 millions d'euros. En conséquence, le taux d'endettement (IFRS) est passé de 55,7% fin décembre 2015 à 57,1% au 30 septembre 2016. Le taux d'endettement (proportionnel) est passé, quant à lui, de 56,8% fin décembre 2015 à 58,4% au 30 septembre 2016.

La durée moyenne pondérée des dettes financières de WDP en cours au 30 septembre 2016, est de 4,3 ans<sup>24</sup>. Si l'on tient compte uniquement du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est d'au moins 4,7 ans<sup>25</sup>. Au 30 septembre 2016, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées, s'élevait à environ 180 millions d'euros<sup>26</sup>. Il n'y a pas d'échéances de dettes à long terme en 2016. Le coût moyen des dettes était de 2,7% au cours du troisième trimestre 2016. Le ratio de couverture des intérêts<sup>27</sup> est égal à 4,1x pour la même période, contre 4,2x pour l'ensemble de l'exercice 2015. Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe et à taux variable et le couvre ensuite principalement par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 84% avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,4 ans.

---

<sup>23</sup> Suite à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 11 sur les accords conjoints, les résultats et l'impact sur le bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51%, sont comptabilisés, depuis le 1er janvier 2014, selon la méthode de la mise en équivalence.

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de proroger le crédit par le biais d'une option de prorogation. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,1 ans.

<sup>26</sup> 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 à l'inclusion des opérations de financement après la date du bilan.

<sup>27</sup> Défini comme le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les charges d'intérêts moins les intérêts et dividendes perçus moins les redevances de location-financement et similaires.

#### 4. Perspectives

WDP confirme la revue de son de résultat net ajusté (EPRA) attendu en 2016. Le volume d'investissement net d'environ 300 millions d'euros réalisé en 2015 contribuera entièrement au résultat au cours de l'exercice 2016. Plusieurs projets de constructions neuves pré-louées et projets de panneaux solaires, dont la réception graduelle est prévue en 2016-17, sont également déjà en cours d'exécution. La réalisation de cette croissance tient compte d'une structure de capital constante, avec un ratio d'endettement (IFRS) d'environ 56% et un coût moyen des dettes qui, au troisième trimestre 2016, est descendu à 2,6%.

En 2016, 90 % des 13 % de contrats de location qui arrivaient à la prochaine échéance en 2016 ont entretemps pu être prolongés. Les 10 % restants concernent des espaces plus petits dont 7 % est déjà reloué aux clients neuves et 3 % est repris au poste vacant dans le taux d'occupation de 95,8 %. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché de la location, WDP table sur un taux d'occupation minimum de 96% pour 2016.

Dans ces conditions, WDP confirme pour 2016 son ambition d'augmenter le résultat net ajusté (EPRA) attendu à 5,30 euros par action (environ 100 millions d'euros)<sup>28</sup>. L'augmentation projetée représente 9% sur la base du résultat net ajusté (EPRA) de 2015, sans tenir compte de l'impact net de 0,15 euro de deux indemnités de rupture de bail, à savoir 4,85 euros.

Cette croissance attendue devrait également permettre d'augmenter à nouveau le dividende, et ce de 6% pour atteindre 4,25 euros bruts par action, sur la base d'un taux de versement faible. Il s'agit de la cinquième augmentation consécutive, l'augmentation annuelle moyenne du dividende pour la période 2012-16E s'élevant à 7%.

---

<sup>28</sup> 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 2016 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1. Résultats consolidés

| <b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>  | <b>2016.SEP</b> | <b>2015.DEC</b> | <b>2015.SEP</b> |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>(en euros x 1 000)</i>  |                 |                 |                 |
| Revenus locatifs moins les coûts liés à la location                        | 97 509          | 117 185         | 85 222          |
| Indemnités de rupture anticipée de bail                                    | 55              | 3 750           | 5               |
| Produits de l'énergie solaire  | 7 450           | 8 200           | 7 350           |
| Autres produits/charges opérationnels                                      | -719            | -50             | -145            |
| <b>Résultat immobilier</b>   | <b>104 295</b>  | <b>129 086</b>  | <b>92 432</b>   |
| Charges immobilières   | -2 787          | -3 921          | -2 592          |
| Frais généraux de la société   | -3 916          | -6 213          | -4 482          |
| <b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>        | <b>97 592</b>   | <b>118 952</b>  | <b>85 358</b>   |
| Résultat financier (hors IAS 39)   | -22 751         | -27 147         | -19 512         |
| Impôts sur le résultat net ajusté (EPRA)                                   | -99             | -450            | -184            |
| Impôts latents sur le résultat net ajusté (EPRA)                           | -551            | -719            | -469            |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises            | 1 313           | 302             | 554             |
| <b>RÉSULTAT NET AJUSTÉ (EPRA)</b>  | <b>75 505</b>   | <b>90 938</b>   | <b>65 746</b>   |
| <b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>                               |                 |                 |                 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)             | 22 736          | 47 690          | 13 064          |
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)                       | 5               | -76             | -13             |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)                   | -851            |                 |                 |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises            | -1 475          | -259            | -136            |
| <b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>                               | <b>20 414</b>   | <b>47 355</b>   | <b>12 915</b>   |
| <b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)</b>                  |                 |                 |                 |
| Revalorisation des instruments financiers                                  | -21 930         | 7 839           | 7 140           |
| <b>Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)</b>                  | <b>-21 930</b>  | <b>7 839</b>    | <b>7 140</b>    |
| <b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)</b> |                 |                 |                 |
| Amortissement panneaux solaires  | -2 275          | -3 010          | -2 289          |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises            | -331            | -425            | -319            |
| <b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)</b> | <b>-2 606</b>   | <b>-3 435</b>   | <b>-2 607</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>   | <b>71 384</b>   | <b>142 698</b>  | <b>83 194</b>   |

| RATIOS CLÉS   | 2016.SEP   | 2015.DEC   | 2015.SEP   |
|---|------------|------------|------------|
| <i>(en euros)</i>   |            |            |            |
| Résultat net ajusté (EPRA)/action <sup>1</sup>  | 4,03       | 5,00       | 3,64       |
| Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action <sup>1</sup>                               | 1,09       | 2,60       | 0,71       |
| Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action <sup>1</sup>                  | -1,17      | 0,43       | 0,40       |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action <sup>1</sup> | -0,14      | -0,19      | -0,14      |
| Résultat net (IFRS)/action <sup>1</sup>   | 3,81       | 7,85       | 4,60       |
| Résultat net ajusté (EPRA)/action <sup>2</sup>  | 3,98       | 4,91       | 3,55       |
| Nombre moyen pondéré d'actions  | 18 725 314 | 18 181 244 | 18 071 377 |
| Nombre d'actions en circulation au terme de la période                                  | 18 956 483 | 18 507 260 | 18 507 260 |

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

| <b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>   | <b>Q3 2016</b> | <b>Q3 2015</b> |
|---|----------------|----------------|
| <i>(en euros x 1 000)</i>   |                |                |
| Revenus locatifs, moins le coûts liés à la location                                     | 32 918         | 31 061         |
| Indemnités de rupture anticipée de bail   | 85             | 0              |
| Produits de l'énergie solaire   | 3 096          | 2 837          |
| Autres produits/charges opérationnels   | 462            | 47             |
| <b>Résultat immobilier</b>  | <b>36 561</b>  | <b>33 946</b>  |
| Charges immobiliers   | -1 048         | -906           |
| Frais généraux de la société  | -1 357         | -1 607         |
| <b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>                     | <b>34 157</b>  | <b>31 432</b>  |
| Résultat financier (hors IAS 39)  | -7 772         | -7 146         |
| Impôts sur le résultat net ajusté (EPRA)  | -43            | -64            |
| Impôts latents sur le résultat net ajusté (EPRA)  | -151           | -169           |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                         | 621            | 265            |
| <b>RÉSULTAT NET AJUSTÉ (EPRA)</b>   | <b>26 811</b>  | <b>24 317</b>  |
| <b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE ( IAS 40)</b>   |                |                |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)                          | 4 959          | 5 263          |
| Résultat de la vente des immeubles de placement (+/-)                                   | 0              | -13            |
| Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)                                | -851           | 0              |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                         | 173            | 17             |
| <b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>  | <b>4 282</b>   | <b>5 267</b>   |
| <b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)</b>                               |                |                |
| Revalorisation des instruments financiers   | -2 091         | -7 241         |
| <b>Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)</b>                               | <b>-2 091</b>  | <b>-7 241</b>  |
| <b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)</b>              |                |                |
| Amortissement panneaux solaires   | -760           | -796           |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises                         | -110           | -106           |
| <b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)</b>              | <b>-871</b>    | <b>-902</b>    |
| <b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>  | <b>28 131</b>  | <b>21 441</b>  |
| <b>RATIOS CLÉS</b>  |                |                |
| <i>(en euros)</i>   |                |                |
| Résultat net ajusté (EPRA)/action <sup>1</sup>  | 1,41           | 1,31           |
| Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action <sup>1</sup>                               | 0,23           | 0,28           |
| Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action <sup>1</sup>                  | -0,11          | -0,39          |
| Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action <sup>1</sup> | -0,05          | -0,05          |
| Résultat net (IFRS)/action <sup>1</sup>   | 1,48           | 1,16           |
| Résultat net ajusté (EPRA)/action <sup>2</sup>  | 1,41           | 1,31           |
| Nombre moyen pondéré d'actions  | 18 956 483     | 18 507 260     |
| Nombre d'actions en circulation au terme de la période                                  | 18 956 483     | 18 507 260     |

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

## 5.2. Bilan consolidé

| <b>BILAN</b>   | <i>2016.SEP</i>  | <i>2015.DEC</i>  | <i>2015.SEP</i>  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <i>(en euros x 1 000)</i>  |                  |                  |                  |
| Immobilisations incorporelles  | 158              | 96               | 113              |
| Immeubles de placement   | 1 973 437        | 1 796 888        | 1 717 369        |
| Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)                        | 79 078           | 74 708           | 75 304           |
| Actifs financiers non courant  | 16 685           | 14 084           | 27 914           |
| Créances commerciales et autres actifs non courants                                  | 3 816            | 4 088            | 3 276            |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence | 3 107            | 3 273            | 3 332            |
| <b>Actifs courants</b>   | <b>2 076 282</b> | <b>1 893 137</b> | <b>1 827 308</b> |
| Actif détenu en vue de la vente  | 166              | 823              | 681              |
| Créances commerciales  | 10 841           | 5 792            | 10 339           |
| Créances fiscales et autres actifs courants  | 4 840            | 5 395            | 6 208            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 929              | 551              | 732              |
| Comptes de régularisation actif  | 4 390            | 1 582            | 2 193            |
| <b>Actifs courants</b>   | <b>21 166</b>    | <b>14 143</b>    | <b>20 152</b>    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>   | <b>2 097 448</b> | <b>1 907 281</b> | <b>1 847 460</b> |
| Capital  | 147 004          | 143 568          | 143 568          |
| Primes d'émission  | 333 617          | 304 426          | 304 426          |
| Réserves   | 246 148          | 177 581          | 179 508          |
| Résultat net de l'exercice   | 71 384           | 142 698          | 83 194           |
| <b>Capitaux propres</b>  | <b>798 153</b>   | <b>768 273</b>   | <b>710 696</b>   |
| Passifs non courants   | 991 329          | 980 884          | 881 991          |
| Dettes financières non courants  | 907 189          | 916 010          | 816 743          |
| Autres passifs financiers non courants   | 84 140           | 64 874           | 65 248           |
| Passifs courants   | 307 966          | 158 125          | 254 774          |
| Dettes financières courantes   | 256 287          | 126 313          | 225 779          |
| Autres passifs courants  | 51 679           | 31 812           | 28 994           |
| <b>Passif</b>  | <b>1 299 295</b> | <b>1 139 008</b> | <b>1 136 765</b> |
| <b>TOTAL PASSIF</b>  | <b>2 097 448</b> | <b>1 907 281</b> | <b>1 847 460</b> |

| <b>RATIOS CLÉS</b>  | <b>2016.SEP</b> | <b>2015.DEC</b> | <b>2015.SEP</b> |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>(en euros)</i>   |                 |                 |                 |
| NAV (IFRS)/action   | 42,1            | 41,5            | 38,4            |
| NAV (EPRA)/action   | 46,5            | 44,9            | 41,8            |
| Cours de l'action   | 88,3            | 81,2            | 69,3            |
| Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)                     | 89,8%           | 81,0%           | 65,9%           |
| <i>(en euros x millions)</i>  |                 |                 |                 |
| Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) <sup>1</sup> | 2 127,0         | 1 930,0         | 1 845,3         |
| Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement               | 1 198,6         | 1 062,9         | 1 064,3         |
| Total du bilan  | 2 097,4         | 1 907,3         | 1 847,5         |
| Taux d'endettement (IFRS)   | 57,1%           | 55,7%           | 57,6%           |
| Taux d'endettement (proportional) <sup>2</sup>                        | 58,4%           | 56,8%           | 58,4%           |

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

<sup>2</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.



---

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

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

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

**Joost Uwents**  
CEO

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

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

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

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

---

*WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 150 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).*

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

---

## Disclaimer

*Warehouses De Pauw Comm.VA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 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 inexacts. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.*