

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.01.2016 AU 31.03.2016

- **Le résultat net courant pour le premier trimestre 2016 s'établit à 22,2 millions d'euros, ce qui correspond à 1,20 euro par action, soit une augmentation par action de 15% par rapport au premier trimestre 2015.**
- **WDP confirme son ambition d'atteindre pour 2016 une augmentation attendue du résultat net courant (EPRA) de 4%, soit 5,20 euros par action (une augmentation de 7%, éléments uniques en 2015 non compris).**

### 1. Résumé

- Le résultat net courant par action<sup>1</sup> pour le premier trimestre 2016 augmente de 14,9%, atteignant 1,20 euro, contre 1,04 euro au premier trimestre 2015. Le résultat net courant pour le premier trimestre 2016 s'élève à 22,2 millions d'euros, soit une augmentation de 22,0% par rapport au premier trimestre 2015 (18,2 millions d'euros), ce qui est conforme au budget fixé pour 2016.
- Le taux d'occupation<sup>2</sup> s'élève à 95,9% au 31 mars 2016 (en tenant compte de l'effet du site qui s'est libéré début mai 2016 suite au départ du locataire V&D à Nieuwegein au Pays-Bas), contre 97,5% à la fin de 2015. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP atteint 6,5 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 mars 2016, le taux d'endettement est de 56,0%, contre 55,7% au 31 décembre 2015. La juste valeur du portefeuille<sup>3</sup> s'élève à 2 002,7 millions d'euros, contre 1 930,0 millions d'euros fin 2015.
- La NAV (EPRA)<sup>4</sup> s'élève à 46,3 euros au 31 mars 2016, contre 44,9 euros au 31 décembre 2015.
- Le Conseil d'Administration du gérant de WDP a décidé, fin avril 2016, d'offrir à nouveau la possibilité d'un dividende optionnel, le prix d'émission s'élevant à 73,00 euros, ce qui implique

<sup>1</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 507 260 au cours du premier trimestre 2016.

<sup>2</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.

<sup>3</sup> La valeur du portefeuille se compose des placements immobiliers, des placements immobiliers en développement pour propre compte en vue de la location, des actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires. Sans considérer les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'élève à 1 917,2 millions d'euros, contre 1 844,0 millions d'euros fin 2015.

<sup>4</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).

une réduction de 8,8% par rapport au cours de clôture d’hier, le 3 mai 2016. Les actionnaires ont jusqu’au 13 mai 2016 pour faire connaître leur choix à leur institution financière. Les produits attendus du dividende optionnel seront directement affectés au financement des projets annoncés.

- WDP a présenté début 2016 son nouveau plan de croissance 2016-20, qui préconise un élargissement du portefeuille de 1 milliard d’euros à 3 milliards d’euros sur la période 2016-20, lié à une rentabilité accrue sous la forme d’une augmentation du résultat net courant par action d’environ 5% en moyenne par an.
- WDP annonce plusieurs nouveaux investissements : d’une part, le partenariat avec The Greenery aux Pays-Bas est renforcé via une nouvelle opération sale and rent back (projet de redéploiement inclus) ainsi que par des nouveaux projets de panneaux solaires lancés pour plusieurs clients, avec une capacité installée de 10 MWp au total ; d’autre part, WDP procède actuellement en Belgique aux préparatifs nécessaires pour le lancement de trois projets de nouvelles constructions de plus de 30 millions d’euros.
- Le volume d’investissement total identifié dans le cadre de ce plan de croissance 2016-20 s’élève ainsi à environ 115 millions d’euros. Il s’agit d’un ensemble varié d’investissements dans les différents marchés clés, à savoir une combinaison d’acquisitions, de projets de nouvelles constructions pré-loués avec des nouveaux clients et des clients existants, et la poursuite du développement du parc de panneaux solaires.
- Conformément à l’annonce faite lors de la publication des résultats annuels de 2015, WDP confirme l’augmentation attendue du résultat net courant par action de 4% pour 2016, soit 5,20 euros par action (une augmentation de 7%, éléments uniques en 2015 non compris). Sur cette base, un dividende pour 2016 (à verser en 2017) de 4,20 euros bruts par action est préconisé, ce qui représente de nouveau une augmentation de 5% par rapport à 2015, sur la base d’un pourcentage de versement d’environ 80%.

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

### 2.1. Taux d'occupation et locations

Au 31 mars 2016, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 95,9%, contre 97,5% fin 2015. Ce taux tient compte de l'effet du site qui s'est libéré début mai 2016 suite au départ du locataire V&D à Nieuwegein aux Pays-Bas (impact -1,6%). 85% des 13% de baux existants arrivant à échéance en 2016 ont déjà pu être prolongés (contre 85% au début de l'année). Ceci confirme la confiance témoignée par les clients.

### 2.2. Acquisitions et désinvestissements

#### 2.2.1. Acquisitions

##### *Pays-Bas*

WDP a annoncé début mars l'acquisition de quatre nouveaux sites aux Pays-Bas, avec un budget d'investissement global pour WDP d'environ 37 millions d'euros :

*Duiven, Typograaf 2* : immeuble high security de quelque 1 100 m<sup>2</sup> au total, loué au département Cash Solutions de G4S pour une durée de douze ans.

*Amsterdam, Maroestraat 81* : à nouveau un immeuble high security de quelque 2 300 m<sup>2</sup> au total, également loué au département Cash Solutions et Cash Management de G4S pour la même durée.

*Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan* : une superficie de quelque 7 ha de potentiel foncier pour l'avenir, qui jouxte l'emplacement actuel de WDP loué à MRC Transmark dans le Prisma Bedrijvenpark, un hotspot logistique aux Pays-Bas, situé au centre du Randstad.

*Schiphol, Folkstoneweg 65* : un immeuble air freight de quelque 8 300 m<sup>2</sup>, situé en deuxième ligne à l'aéroport de Schiphol. L'immeuble est loué au prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel sur la base d'un bail fixe de cinq ans. Ce prestataire de services logistiques y assure le transbordement de fleurs pour de grands négociants horticoles, ce qui constitue une niche logistique stratégique à l'aéroport de Schiphol.

Le partenariat entre WDP et The Greenery a également pu être renforcé par l'extension de l'emplacement existant à Barendrecht :

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : acquisition du bâtiment C-D, situé dans le prolongement des projets en exécution sur cet emplacement<sup>5</sup>. Le budget d'investissement total s'élève à environ 11 millions d'euros.

Tous ces acquisitions ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les

---

<sup>5</sup> Voir également « 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas ».

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 une tour de logement résidentiel. I love Hungaria sera prêt au printemps 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E. par phases.<sup>6</sup>

La vente déjà annoncée de la parcelle de terrain à Nivelles a également été réalisée au cours du premier trimestre 2016.

Pour l'heure, un montant de 0,3 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente*, a été inscrit au bilan. Il s'agit de deux parcelles de terrain à Wieze.

### **2.3. Projets finalisés au cours du premier trimestre 2016**

WDP a pu - comme annoncé - réceptionner au cours du premier trimestre 2016 le projet prélué suivant :

#### ***Roumanie***<sup>7</sup>

*Ramnicu Valcea* : sur un site stratégiquement situé le long du Corridor pan-européen IV (un des principaux corridors pan-européens dans le secteur des transports), Faurecia, acteur mondial dans le domaine du développement et de la fourniture de pièces pour l'automobile, s'est installé dans un nouvel entrepôt de quelque 12 000 m<sup>2</sup> sur la base d'un bail de dix ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros<sup>8</sup>.

### **2.4. Projets en exécution**

WDP prévoit de générer sur le total des projets en exécution un rendement locatif brut initial se situant entre 7,50 et 8,00%.

#### ***Belgique***

*Willebroek, Victor Dumonlaan* : réalisation de la deuxième phase de ce site logistique pour le locataire Damco (avec réception prévue au cours du deuxième trimestre 2016), ainsi que de la troisième phase

---

<sup>6</sup> Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

<sup>7</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>8</sup> Sur une base de 100% de l'investissement.

en fonction de la prélocation d'une superficie totale de 25 000 m<sup>2</sup>. Le montant d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros.

*WDPort of Ghent* : un premier projet, à savoir la construction d'un nouvel entrepôt de quelque 20 000 m<sup>2</sup> pour le groupe Distrilog en exécution par WDP et son partenaire Havenbedrijf Gent, dont la réception est prévue au cours du deuxième trimestre 2016 (un investissement prévu de quelque 10 millions d'euros).

*Heppignies, rue de Capilône 6* : réalisation d'un espace de stockage avec bureaux d'un peu plus de 21 000 m<sup>2</sup> (réception prévue : deuxième trimestre) sur les terrains existants situés près de l'aéroport de Charleroi pour le détaillant Trafic sur la base d'un contrat à long terme de dix-huit ans assorti d'une possibilité de résiliation tous les trois ans à partir de la neuvième année. Le budget d'investissement s'élève à 10 millions d'euros.

*Alost, Wijngaardveld 3* : l'emplacement existant sera adapté et élargi en fonction du nouveau centre de tri postal pour bpost avec réception prévue au cours du deuxième trimestre 2016. L'entrepôt couvre une superficie de quelque 4 000 m<sup>2</sup>. L'espace est loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

*Nivelles, chaussée de Namur 66* : en fonction des activités du nouveau locataire Dockx Rental, une partie du bâtiment existant (plus de 4 000 m<sup>2</sup> avec stockage extérieur complémentaire) sera adaptée, avec une réception prévue au cours du deuxième trimestre 2016. L'espace sera loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 0,5 million d'euros.

*Asse, Z4 Broekooi 290* : la halle de production existante pour le locataire Antalis sera complétée par une halle logistique d'environ 2 000 m<sup>2</sup> dont la réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2016. Antalis louera le site sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

WDP a pu signer au cours des premiers mois de l'année des accords de principe avec plusieurs locataires de qualité concernant trois projets de construction neuve en Belgique. Les projets couvrent un budget d'investissement total de quelque 30 millions d'euros. Ces projets sont actuellement encore soumis à un certain nombre de conditions suspensives habituelles. WDP fournira de plus amples détails lorsque ces projets auront été définitivement concrétisés.

### *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 International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction sera réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La réception des deux bâtiments, représentant au total environ 40 000 m<sup>2</sup>, est prévue pour la fin 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros, répartis sur les deux années à venir.

*Breda, IABC* : 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, répartis sur les deux années à venir.

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : dans le prolongement de l'acquisition du bâtiment C-D<sup>9</sup>, cet emplacement sera redéployé avec une future superficie brut de quelque 23 700 m<sup>2</sup> sur mesure de The Greenery d'une durée de quinze ans au minimum (réception prévue dans le courant du quatrième trimestre 2017 et dans le quatrième trimestre 2018 respectivement). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

### *Roumanie*<sup>10</sup>

*Sibiu (1)* : un entrepôt logistique de quelque 8 000 m<sup>2</sup> pour l'approvisionnement du secteur ferroviaire par le locataire Siemens, situé le long du Corridor pan-européen IV et à proximité directe de l'aéroport international de Sibiu. Siemens contracte à cet effet un engagement locatif de dix ans fixes. WDP prévoit la réception de cette nouvelle construction dans le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros<sup>11</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. WDP prévoit la réception dans le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros<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>.

*Brasov* : un projet de construction neuve d'environ 2.000 m<sup>2</sup> pour Kuehne + Nagel a été entamé sur le site existant, avec réception prévue dans le courant du troisième trimestre 2016. Le locataire conclut un bail de sept ans avec option de résiliation unique après cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à un peu plus de 1 million d'euros.

---

<sup>9</sup> Voir « 2.2.1. Acquisitions – Pays-Bas ».

<sup>10</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>11</sup> Sur une base de 100% de l'investissement.

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

## 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 exécution en concertation avec les clients. Après l'installation de 2,5 MWp sur le toit de l'entrepôt de wehkamp à Zwolle, l'installation d'une série de projets photovoltaïques sera entamée sur neuf sites, à savoir, entre autres, sur le toit des bâtiments de Kuehne + Nagel, Altrex, Ceva Logistics et Action pour une capacité totale de 10 MWp.

## 2.6. Gestion des ressources financières

### *Réalisation d'un placement privé d'obligations d'une durée de dix ans pour un montant total de 60 millions d'euros.*

Les obligations ont été émises pour 37,1 millions d'euros (62% du total de l'émission) à taux d'intérêt fixe, et pour 22,9 millions d'euros (38% du total de l'émission) à taux d'intérêt variable. Les obligations à taux d'intérêt fixe ont été émises à un prix d'émission de 100% et offrent un rendement annuel brut de 2,50%. Les obligations à taux d'intérêt variable ont été émises à 100% et s'accompagnent d'un paiement des intérêts trimestriel<sup>13</sup>. Les revenus nets de cette émission ont été utilisés par WDP à des fins d'exploitation générales, et plus particulièrement en vue de la croissance du groupe WDP et de la diversification de ses ressources financières. Cette émission implique également une prorogation de la durée moyenne des dettes.

## 2.7. Faits survenus après la date du bilan

### *WDP repris dans l'indice AMX sur Euronext Amsterdam*

Dans le prolongement de la cotation complémentaire de l'action WDP sur Euronext Amsterdam, WDP a été reprise dans l'indice AMX au 21 mars 2016 en tant que première entreprise immobilière logistique. L'Amsterdam Midcap Index (AMX) est l'indice boursier de la Bourse d'Amsterdam qui représente les actions moyennes.

---

<sup>13</sup> Les intérêts des obligations à taux variable ont été calculés sur la base d'une marge de 200 points de base au-dessus de l'Euribor 3 mois, ce qui équivaut à la marge de 190 points de base au-dessus du taux swap sur dix ans, contre Euribor 6 mois pour les obligations à taux fixe.

### *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 qui a eu lieu le 27 avril 2016, les actionnaires ont été informés des modalités concrètes de ce dividende optionnel.<sup>14</sup>

Les actionnaires ont donc, en ce qui concerne le paiement du dividende pour 2015 de 4,00 euros bruts ou de 2,92 euros nets, le choix entre :

- **Distribution du dividende en espèces :**

Le coupon n°25 donne droit à un dividende de 4,00 euros brut ou 2,92 euros net par action (après déduction du précompte mobilier de 27%<sup>15</sup>).

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

Il est possible de souscrire une nouvelle action par l'apport de 25 coupons n°25 (chacun à hauteur du dividende net de 2,92 euros, ou 73,00 euros au total).

Ces modalités ont été constatées sur base de la moyenne de la moyenne des cours des titres échangés (VWAP ou Volume Weighted Average Price) de l'action WDP durant les cinq dernières séances sur Euronext Bruxelles et Amsterdam, notamment du 20 avril 2016 jusqu'au 26 avril 2016 inclus, à savoir 80,71 euros. Puisque les nouvelles actions seront émises à partir du 1er janvier 2016, le dividende brut de 4,00 euros pour l'exercice 2015 a été déduit, ce qui mène à une bourse moyenne rectifié de 76,71 euros. Alors, le prix d'émission final de 73,00 euros implique une réduction de 4,8% vis-à-vis de la moyenne des cours de titres échangés (calculé sur base du VWAP). Basé sur le cours de clôture de hier, le 3 mai 2016 (également après déduction du dividende brut), la réduction s'élève à 8,8%.

- **Combinaison de modalités de paiement :**

Un mix entre l'apport en nature des droits de dividendes en échange pour 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 13 mai 2016, 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 vendredi 20 mai 2016, avant l'ouverture de la bourse, aura lieu le paiement proprement des dividendes. Les nouvelles actions émises seront cotées immédiatement à partir de cette date et seront donc immédiatement négociables. Ce même jour, les résultats du dividende optionnel seront communiqués.

---

<sup>14</sup> Voir le communiqué de presse du 27 avril 2016.

<sup>15</sup> Voir aussi l'article 269 du Code des Impôts sur les revenus 1992 modifié par la Loi-Programme (articles 91 jusqu'à 94) du 26 décembre 2015.

### **3. Résultats financiers**

#### **3.1. Résumé**

Le résultat net courant de WDP pour le premier trimestre 2016 s'élève à 22,2 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 22,0% par rapport au résultat de 18,2 millions d'euros du premier trimestre 2015. Cette forte augmentation du résultat net courant 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.

Le résultat net courant par action s'élève à 1,20 euro, soit une augmentation de 14,9%, contre 1,04 euro sur la même période l'an passé, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour cette période<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour le premier trimestre 2016 s'élève à 18 507 260.

### 3.2. Chiffres clés

#### CHIFFRES CLÉS

OPÉRATIONNEL	31.03.2016	31.12.2015
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	2 002,7	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)	6,5	6,5
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	95,9	97,5
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	0,0	0,0
Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)	94,5	91,7

FINANCIER	31.03.2016	31.12.2015
Taux d'endettement <sup>7</sup> (en %)	56,0	55,7
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (en x)	3,9	4,2
Coût moyen des dettes (en %)	2,8	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>9</sup> (en %)	78	77
Terme moyen restant des couvertures <sup>10</sup> (en ans)	6,8	6,8

RÉSULTAT (en millions d'euros)	31.03.2016	31.03.2015
Résultat immobilier	31,1	26,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	29,4	24,6
Résultat financier (hors IAS 39)	-7,3	-6,2
Résultat net courant (participation des joint ventures inclus) (EPRA)	22,2	18,2
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) (IAS 40)	5,8	0,1
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-15,8	-2,9
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures)	-0,8	-0,7
Résultat net (IFRS)	11,3	14,6

DONNÉES PAR ACTION (en euros)	31.03.2016	31.03.2015
Résultat net courant (EPRA) <sup>2,11</sup>	1,20	1,04
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	0,31	0,01
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-0,86	-0,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-0,05	-0,04
Résultat net (IFRS)	0,61	0,84
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	42,1	37,3
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	46,3	41,5
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	41,5	36,8

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>9</sup> Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixe ou couvertes contre les fluctuations de taux d'intérêt par des produits financiers dérivés (obligations émis à taux fixe après la date du bilan inclus).

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

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

### 3.3. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA <sup>1</sup>	31.03.2016	31.12.2015
Résultat EPRA (en euros par action) <sup>2</sup>	1,20	1,04
EPRA NAV (en euros par action)	46,3	44,9
EPRA NNNAV (en euros par action)	41,5	34,6
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 %)	4,4	2,6
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %)	9,8	10,0
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %)	9,5	9,7

<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> Sur la base d'une comparaison entre Q1 2016 et Q1 2015.

### 3.4. Commentaire sur le compte de résultats du 31 mars 2016

#### Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 31,1 millions d'euros pour le premier trimestre 2016, soit une augmentation de 16,0% par rapport à l'an passé (26,8 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2015-2015, principalement en Belgique et aux Pays-Bas, en raison d'acquisitions et de l'achèvement de projets prélués. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs est resté stable (0,0%)<sup>17</sup>. Ce résultat comprend également 1,3 million d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 1,0 million d'euro pour la même période l'an passé, lorsqu'il y avait aussi bien moins d'ensoleillement que de capacité installée). Le résultat immobilier inclut en outre une baisse de la rubrique Autres produits/charges opérationnels suite à l'application de la norme IFRIC 21, selon laquelle le précompte immobilier est reconnu intégralement en tant que dette et coût en date du 1er janvier 2016, la refacturation de ce précompte immobilier aux locataires étant également reconnue intégralement en tant que créance et revenu en date du 1er janvier 2016. Ceci implique que l'effet net des impôts immobiliers doit être entièrement pris en charge au 1er janvier de l'exercice en cours<sup>18</sup>.

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

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 29,4 millions d'euros au cours du premier trimestre 2016, soit une augmentation de 19,6% par rapport à la même période l'an dernier (24,6 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 1,7 million d'euros pour le premier trimestre, soit une baisse de 0,5 million d'euros par rapport aux frais engagés en 2015.

<sup>17</sup> Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>18</sup> La norme IFRIC 21 a été appliquée à partir de 2015. L'effet net a toutefois été comptabilisé dans le deuxième trimestre 2015. En 2016, cet effet a été comptabilisé dans le premier trimestre.

WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, tandis que la marge opérationnelle<sup>19</sup> s'établit à 94,5% pour le premier trimestre 2016 – contre 91,7% à la fin 2015.

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

Le *résultat financier (hors IAS 39)* s'élève à -7,3 millions d'euros pour le premier trimestre 2016, soit une augmentation par rapport à l'an passé (-6,2 millions d'euros) en raison d'un montant de dettes financières plus élevé. L'endettement financier total s'élève à 1 080 millions d'euros au 31 mars 2016, contre 883 millions d'euros sur la même période l'an passé. Le coût moyen de la dette s'élève à 2,8% au cours du premier trimestre 2016, contre 2,9% en 2015.

### **Résultat net courant (EPRA)**

Le *résultat net courant (EPRA)* de WDP pour le premier trimestre 2016 s'élève à 22,2 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 22,0% par rapport au résultat de 18,2 millions d'euros en 2015. Cela correspond, par action, à une hausse de 14,9%, de 1,04 à 1,20 euro.

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

Le *résultat sur le portefeuille (IAS 40)* pour le premier trimestre 2016 s'élève à +5,8 millions d'euros, soit +0,31 euro par action<sup>20</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +0,1 million d'euros, soit +0,01 euro par action. Pour le premier trimestre 2016, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+1,1 million d'euros), Pays-Bas (+5,2 millions d'euros), France (+0,1 million d'euros) et Roumanie (-0,6 million d'euros).

### **Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)<sup>21</sup>**

L'impact de la norme *IAS 39* s'élève à -15,8 millions d'euros, soit -0,86 euro par action dans le courant du premier trimestre 2016 (contre -2,9 millions d'euros, soit -0,17 euro par action en 2015). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (principalement Interest Rate Swaps) au 31 mars 2016, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du premier trimestre 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>19</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>20</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 507 260 au cours du premier trimestre 2016.

<sup>21</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 conformément à l'IAS 16 – *Immobilisations corporelles*. Conformément à l'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 toujours au-dessus du coût historique, auquel cas elle est comptabilisée dans le compte de résultats. La composante amortissements s'élève à -0,8 million d'euros pour le premier trimestre 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 résultat net courant (EPRA), le résultat sur le portefeuille (IAS 40), la revalorisation des instruments financiers (IAS 39) et l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16) cumulés débouchent sur un *résultat net (IFRS)* pour le premier trimestre 2016 de 11,3 millions d'euros (par rapport à 14,6 millions d'euros pour la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net de 11,3 millions d'euros et le résultat net courant de 22,2 millions d'euros est due à la variation positive de la valeur du portefeuille (IAS 40), la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (IAS 39), et à l'amortissement et la réduction des panneaux solaires (IAS 16).

## **3.5. Bilan**

### **Commentaire complémentaire du bilan au 31 mars 2016**

#### **Portefeuille immobilier<sup>22</sup>**

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>23</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 1 917,2 millions d'euros au 31 mars 2016, contre 1 844,0 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Conjointement

---

<sup>22</sup> Incluant la part proportionnelle de WDP reflétée dans le portefeuille de WDP Development RO (51%).

<sup>23</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

avec la valorisation à la juste valeur des investissements en panneaux solaires<sup>24</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 2 002,7 millions d'euros, contre 1 930,0 millions d'euros fin 2015.

Cette valeur de 2 002,7 millions d'euros inclut 1 801,9 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 54,6 millions d'euros, avec notamment des projets en Belgique (à Gand et Willebroek), aux Pays-Bas (à Barendrecht et Breda) et en Roumanie (à Sibiu (2), Braila et Brasov). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres à Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel et Libercourt, ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 60,7 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2016 à une juste valeur de 85,5 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (*yield*) de 7,3%<sup>25</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 PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	70	61	8	6	145
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1 544 491	1 378 788	145 511	46 489	3 115 279
Terrains (en m <sup>2</sup> )	2 899 434	2 506 295	376 174	965 966	6 747 869
Juste valeur (en millions d'euros)	859,5	930,5	77,0	50,3	1 917,2
% de la juste valeur totale	45%	48%	4%	3%	100%
% de variation de la juste valeur pour le 1er trimestre de 2016	0,1%	0,6%	0,2%	-1,3%	0,3%
Inoccupation (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,1%	4,1%	12,8%	0,0%	4,4%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,6	7,4	2,3	9,4	6,0
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,6%	7,6%	8,2%	9,3%	7,6%
Effet d'inoccupation	-0,3%	-0,3%	-1,1%	0,0%	-0,3%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	6,9%	6,7%	6,7%	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>24</sup> Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

<sup>25</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 46,3 euros au 31 mars 2016. Ceci correspond à une augmentation de 1,4 euro par rapport à une NAV (EPRA) de 44,9 euros au 31 décembre 2015. La NAV (IFRS) par action s'élève à 42,1 euros au 31 mars 2016, contre 41,5 euros au 31 décembre 2015.

### **3.6. Position financière<sup>26</sup>**

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 042,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 1 080,3 millions d'euros fin mars 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 1 110,5 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté, passant de 1 907,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 1 983,3 millions d'euros. Le taux d'endettement est ainsi passé de 55,7% fin décembre 2015 à 56,0% dans le courant du premier trimestre 2016.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 mars 2016, est de 4,3 ans<sup>27</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>28</sup>. Au 31 mars 2016, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées, s'élevait à 185 millions d'euros<sup>29</sup> (le placement d'obligations réalisé au début d'avril 2016 inclus). Il n'y a pas d'échéances de dettes à long terme en 2016. Le coût moyen des dettes était de 2,8% au cours du premier trimestre 2016. Le ratio de couverture des intérêts<sup>30</sup> est égal à 3,9x pour la même période, contre 4,2x pour la totalité de l'exercice 2015. Le taux de couverture ou hedge ratio qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite principalement par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 78% avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,8 ans.

---

<sup>26</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>27</sup> Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de papier commercial, entièrement couvert par des lignes de crédit back-up.

<sup>28</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 5,0 ans.

<sup>29</sup> À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie, et des lignes de crédit pour la couverture du programme de papier commercial.

<sup>30</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

Comme déjà annoncé lors de la publication des résultats annuels de 2015, WDP s'attend, en 2016, à une nouvelle augmentation du résultat net courant. 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 construction neuve prélués et projets de panneaux solaires sont également déjà en exécution, avec une réception prévue en 2016. La réalisation de cette croissance tient compte d'une structure du capital demeurant constante, avec un ratio d'endettement d'environ 56% et un coût moyen des dettes demeurant stable (environ 2,8%).

Sur les 13% de contrats qui arrivent à échéance en 2016, environ 85% ont déjà pu être renouvelés entre-temps. 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 95% pour 2016<sup>31</sup>.

Dans ces conditions, WDP confirme pour 2016 une augmentation attendue du résultat net courant (EPRA) de 4%, soit de 5,00 à 5,20 euros par action (environ 98 millions d'euros)<sup>32</sup>. L'augmentation projetée s'élève à 7% sur la base du résultat net courant (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 5%, pour atteindre 4,20 euros brut par action, de surcroît sur la base d'un taux de versement d'environ 80%. Il s'agit de la cinquième augmentation consécutive, l'augmentation annuelle moyenne du dividende pour la période 2012-2016 s'élevant à 7%.

---

<sup>31</sup> L'inoccupation temporaire sur le site de Nieuwegein (NL), où le locataire (V&D) a fait faillite, a été prise en compte à cet égard.

<sup>32</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 31 mars 2016 – analytique (résultats et bilan)

### 5.1. Résultats consolidés

<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>	2016.MAR	2015.DEC	2015.MAR
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	31 407	117 185	25 696
Indemnités de rupture anticipée de bail	-30	3 750	0
Produits de l'énergie solaire	1 326	8 200	1 026
Autres produits/charges opérationnels	-1 554	-50	122
<b>Résultat immobilier</b>	<b>31 148</b>	<b>129 086</b>	<b>26 844</b>
Charges immobilières	-664	-3 921	-832
Frais généraux de la société	-1 060	-6 213	-1 401
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>29 424</b>	<b>118 952</b>	<b>24 611</b>
Résultat financier (hors IAS 39)	-7 319	-27 147	-6 234
Impôts sur le résultat net courant	79	-450	-25
Impôts latents sur le résultat net courant	-200	-719	-150
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	208	302	-7
<b>RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)</b>	<b>22 192</b>	<b>90 938</b>	<b>18 195</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 445	47 690	148
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	4	-76	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-642	-259	-38
<b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>	<b>5 806</b>	<b>47 355</b>	<b>110</b>
<b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)</b>			
Revalorisation des instruments financiers	-15 836	7 839	-2 920
<b>Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)</b>	<b>-15 836</b>	<b>7 839</b>	<b>-2 920</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)</b>			
Amortissement panneaux solaires	-735	-3 010	-633
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-110	-425	-106
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)</b>	<b>-845</b>	<b>-3 435</b>	<b>-740</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>11 317</b>	<b>142 698</b>	<b>14 645</b>

RATIOS CLÉS	2016.MAR	2015.DEC	2015.MAR
<i>(en euros)</i>			
Résultat net courant (EPRA)/action*	1,20	5,00	1,04
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action*	0,31	2,60	0,01
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action*	-0,86	0,43	-0,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action*	-0,05	-0,19	-0,04
Résultat net (IFRS)/action*	0,61	7,85	0,84
Résultat net courant/action**	1,20	4,91	1,00
<b>Distribution proposée</b>		<b>74 029 040</b>	
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant)***		81,4%	
Dividende brut/action		4,00	
Dividende net/action		2,92	
Nombre moyen pondéré d'actions	18 507 260	18 181 244	17 438 644
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 507 260	18 507 260	18 120 472

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

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

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

## 5.2. Bilan consolidé

<b>BILAN</b>	<b>2016.MAR</b>	<b>2015.DEC</b>	<b>2015.MAR</b>
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	139	96	126
Immeubles de placement	1 865 881	1 796 888	1 558 498
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	74 292	74 708	63 079
Actifs financiers non courant	17 265	14 084	13 589
Créances commerciales et autres actifs non courants	4 013	4 088	4 426
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	2 964	3 273	3 302
<b>Actifs courants</b>	<b>1 964 554</b>	<b>1 893 137</b>	<b>1 643 020</b>
Actif détenu en vue de la vente	255	823	991
Créances commerciales	10 712	5 792	8 427
Créances fiscales et autres actifs courants	4 278	5 395	4 606
Trésorerie et équivalents de trésorerie	127	551	1 471
Comptes de régularisation actif	3 374	1 582	4 229
<b>Actifs courants</b>	<b>18 746</b>	<b>14 143</b>	<b>19 723</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 983 301</b>	<b>1 907 281</b>	<b>1 662 744</b>
Capital	143 568	143 568	140 696
Primes d'émission	304 426	304 426	281 884
Réserves	320 076	177 581	238 799
Résultat net de l'exercice	11 317	142 698	14 645
<b>Capitaux propres</b>	<b>779 387</b>	<b>768 273</b>	<b>676 025</b>
Passifs non courants	946 743	980 884	779 299
Dettes financières non courants	868 694	916 010	704 318
Autres passifs financiers non courants	78 048	64 874	74 981
Passifs courants	257 171	158 125	207 420
Dettes financières courantes	211 591	126 313	178 963
Autres passifs courants	45 581	31 812	28 457
<b>Passif</b>	<b>1 203 914</b>	<b>1 139 008</b>	<b>986 719</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 983 301</b>	<b>1 907 281</b>	<b>1 662 744</b>

**RATIOS CLÉS**

	2016. MAR	2015. DEC	2015. MAR
<i>(en euros)</i>			
NAV (IFRS)/action	42,1	41,5	37,3
NAV (EPRA)/action	46,3	44,9	41,5
Cours de l'action	83,6	81,2	74,0
Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	80,4%	81,0%	78,4%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)*	2 002,7	1 930,0	1 663,5
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 110,5	1 062,9	902,4
Total du bilan	1 983,3	1 907,3	1 662,7
Taux d'endettement**	56,0%	55,7%	54,3%

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

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

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

---

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolveterm  
Belgique

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

**Joost Uwents**  
CEO

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

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

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

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

---

*WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3,1 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 145 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 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.*