

RAPPORT INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.07.2015 AU 30.09.2015

- Le résultat net courant pour les trois premiers semestres de 2015 s'établit à 65,8 millions d'euros, ce qui correspond à 3,64 euros par action, soit une augmentation par action de 16,2 % par rapport à l'échéance 9M de 2014.
- Pour 2015, à l'issue des trois premiers semestres très solides et par suite des acquisitions annoncées, WDP relève son ambition concernant le résultat net courant par action à 4,85 euros par action (environ 88 millions d'euros), ce qui représente une augmentation de 18% par rapport à 2014.
- WDP relève également ses attentes en termes de dividende pour 2015 à 3,90 euros par action, soit une hausse escomptée de 15 % par rapport à 2014.

Résumé¹

- Le résultat net courant pour les trois premiers semestres de 2015 s'élève à 65,8 millions d'euros, soit une augmentation de 29,0 % par rapport aux trois premiers semestres de 2014 (51,0 millions d'euros). Le résultat net courant par action² pour les trois premiers semestres de 2015 augmente de 16,2 %, atteignant 3,64 euros contre 3,13 euros à l'échéance 9M en 2014.
- Le taux d'occupation³ s'établit à 97,5 % à la date du 30 septembre 2015, soit un chiffre stable par rapport aux 97,6 % enregistrés au 31 décembre 2014. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP est de 6,5 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 septembre 2015, le taux d'endettement s'élève à 57,6 %, contre 55,8 % fin 2014. La juste valeur du portefeuille⁴ s'élève à 1 845,3 millions d'euros contre 1 567,3 millions d'euros fin 2014.

¹ Suite à l'entrée en vigueur de la norme 'IFRS 11 Contrat collectifs', 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. Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est encore et toujours la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui est indiquée (51 %).

² Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 071 377 au cours des trois premiers semestres de 2015.

³ 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.

⁴ 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 1 758,1 millions d'euros, contre 1 492,1 millions d'euros fin 2014.

- La NAV (EPRA)⁵ s'élève à 41,8 euros à la date du 30 septembre 2015, contre 39,2 euros à la date du 31 décembre 2014.
- Le volume d'investissement total s'établit actuellement, dans le cadre du plan de croissance 2013-16, à quelque 715 millions d'euros. Avec cet ensemble d'investissements, près de 90 % de l'objectif de croissance du portefeuille (d'environ 800 millions d'euros à 2,0 milliards d'euros) a déjà été identifié et WDP respecte son planning pour la réalisation des objectifs récemment revus à la hausse dans le cadre du plan de croissance 2013-16.⁶
- Suite à l'annonce⁷ relative au site multimodal – unique en Flandre – WDPort of Ghent, WDP et son partenaire Havenbedrijf Gent annoncent un premier projet, et plus particulièrement le début de la réalisation d'un entrepôt neuf de plus de 20 000 m² pour DistriLog Group, avec livraison prévue au cours du deuxième trimestre de 2016 (pour un investissement prévu d'environ 10 millions d'euros).
- WDP a introduit une demande de cotation boursière complémentaire sur Euronext Amsterdam. Cette double cotation (*dual listing*) souligne l'importance que WDP attache à son marché principal, le Benelux, et plus spécifiquement à la part sans cesse croissante des Pays-Bas dans son portefeuille immobilier, laquelle représente actuellement un poids aussi important que la Belgique, le marché domestique historique. Il est prévu que cette double cotation deviendra effective à la date du 18 novembre 2015. WDP ne placera pas de nouvelles actions pour cette opération. Le marché de référence de WDP reste la place boursière Euronext Bruxelles.⁸
- Le renouvellement annoncé des instruments de hedging existants⁹ a généré une meilleure visibilité sur les bénéfices et une économie immédiate, aboutissant à coût moyen des dettes qui a baissé à 2,8%.
- Relèvement de l'ambition d'un résultat net courant escompté pour 2015 à 4,85 euros par action (contre 4,70 euros), soit une augmentation de 18 % par rapport à 2014. Sur ce rehaussement de 18 % – plus importante que prévu –, environ 12 % (0,50 euro par action) sont liés à la forte croissance du portefeuille à cause des acquisitions, les revenus accélérés par rapport aux projets finalisés pré-loués ainsi que les revenus plus élevés par rapport aux panneaux solaires grâce à une été ensoleillée. 6 % (0,25 euro par action) résultent de la diminution du coût des dettes.
- Sur cette base, nous prévoyons une augmentation du dividende pour 2015 (à verser en 2016) de 3,90 euros bruts par action (auparavant 3,75 euros), ce qui représente de nouveau une augmentation, et ce de 15 % par rapport à 2014, sur la base d'un pourcentage de versement faible d'environ 80 %.

⁵ Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

⁶ Voir le communiqué de presse du mercredi 11 février 2015.

⁷ Voir le communiqué de presse du mercredi 15 mai 2013.

⁸ Les actions seront rassemblées et administrées au sein du Carnet d'Ordres central du groupe Euronext.

⁹ Plus spécifiquement, plusieurs swaps de taux d'intérêt ont été renouvelés par étalement de manière neutre pour la trésorerie.

2. Activités opérationnelles et financières au cours du troisième trimestre de 2015

2.1. Taux d'occupation et locations

WDP parvient à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation. Au 30 septembre 2015, le portefeuille affiche en effet un taux d'occupation de 97,5 %, contre 97,6 % fin 2014. En ce qui concerne les échéances des baux existants, 95 % des 11 % de baux arrivant à leur prochaine échéance en 2015 ont entre-temps déjà pu être reconduits (contre plus de 70 % au début de l'année). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

2.2. Acquisitions et désinvestissements

2.2.1. Acquisitions

Pays-Bas

Hasselt, Hanzeweg : pôle multimodal dans la région de Zwolle (Hasselt), composé d'un terminal de conteneurs d'une superficie d'environ 23 000 m² (sur la base d'un bail ferme à long terme de 20 ans) et accompagné d'un entrepôt de transbordement d'environ 10 000 m² loué sur la base d'un bail ferme de 10 ans à Westerman Logistics, un prestataire de services logistiques pour la région du Benelux et le Nord de l'Allemagne, ainsi que d'un centre de distribution d'environ 20 000 m², qui abrite les activités *knocked-down*¹⁰ de Scania Logistics Netherlands, producteur de véhicules lourds, établi en fonction de son site de production, également sis à Zwolle. Réalisée dans le courant du troisième trimestre de 2015, cette acquisition porte sur un budget d'investissement d'environ 25 millions d'euros.

Veghel, Eisenhowerweg 15 : en juillet 2015, WDP a signé un contrat d'acquisition (pour 1,5 million d'euros) d'une parcelle de terrain d'environ 8 500 m² attenante au site existant, en vue de la réalisation future d'un projet en fonction des locations.

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

2.2.2. Ventes

Aucune vente n'a été réalisée dans le courant du troisième trimestre de 2015.

Pour l'heure, un montant de 0,7 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au

¹⁰ Le « Complete Knocked Down » (ou « CKD ») est un processus de production mis en œuvre dans le secteur automobile. Pour les véhicules CKD, toutes les pièces sont fabriquées et emballées dans des caisses, puis transportées par bateau et ensuite assemblées dans une usine d'assemblage locale dans le pays de destination.

bilan. Il s'agit d'une parcelle de terrain à Wieze qui sera vendue. Parallèlement, 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.¹¹

2.3. Projets qui ont été achevés au cours du troisième trimestre de 2015

Belgique

Comme prévu, aucun projet n'a été terminé dans le courant du troisième trimestre de 2015 en Belgique. Pour un aperçu des projets en cours de réalisation, voir 2.4. *Projets en exécution – Belgique*.

Pays-Bas

Comme prévu, aucun projet n'a été terminé dans le courant du troisième trimestre de 2015 aux Pays-Bas. Pour un aperçu des projets en cours de réalisation, voir 2.4. *Projets en exécution – Pays-Bas*.

Roumanie¹²

Brasov : doublement de la surface du locataire Inter Cars. Le budget d'investissement consacré à cette surface supplémentaire de 5 000 m² s'élève à environ 2 millions d'euros¹³. Inter Cars a souscrit un bail de dix ans pour la construction neuve et proroge d'autre part le bail pour ses immeubles existants jusqu'à la même durée.

Ploiesti : construction neuve de 12 000 m² pour Federal-Mogul, un fabricant et fournisseur de renommée internationale actif dans le secteur automobile. Federal-Mogul souscrit un bail de dix ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros¹⁴.

2.4. Projets en exécution

Belgique

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 : redéploiement du site en un entrepôt de congélation ultramoderne d'une capacité de 30 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe de boulangerie international, sur la base d'un bail de vingt ans. L'investissement est estimé à environ 18 millions d'euros. Le site de production appartenant à Lantmännen Unibake a été détruit par un gros incendie survenu à la mi-juin 2015. L'entrepôt de congélation de WDP a été épargné mais il a subi quelques dégâts malgré tout,

¹¹ Voir le communiqué de presse du jeudi 30 avril 2015.

¹² 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.

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

¹⁴ Sur une base de 100 % de l'investissement.

ce qui a retardé sa livraison. Les frais engendrés par les dégâts sont couverts par l'assurance. La site est livrée à la fin du mois d'octobre.

Bornem, Sluisweg 32 : entrepôt d'environ 18 000 m² livré en début octobre 2015, qui formera une composante du campus FMCG multimodal pour DHL Supply Chain. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Willebroek, Victor Dumonlaan : réalisation d'une deuxième phase de ce site logistique pour le locataire Damco (avec livraison prévue au deuxième trimestre 2016), ainsi que d'une troisième phase en fonction des prélocations, pour une superficie totale de plus de 25 000 m². Le budget d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros.

WDPort of Ghent : suite à l'annonce¹⁵ relative au site multimodal – unique en Flandre – WDPort of Ghent, WDP et son partenaire Havenbedrijf Gent annoncent un premier projet, et plus particulièrement le début de la réalisation d'un entrepôt neuf de plus de 20 000 m² pour DistriLog Group, avec livraison prévue au cours du deuxième trimestre de 2016 (pour un investissement prévu d'environ 10 millions d'euros).

Pays-Bas

Soesterberg, Centurionbaan : sur un nouveau terrain en bordure de l'A28, WDP construit un nouvel immeuble industriel pour Hypsos, spécialiste de la communication en temps réel. Un entrepôt avec bureaux d'une surface dépassant les 7 200 m² est construit sur un terrain d'une superficie supérieure à 1,1 ha. Ce projet est destiné à déboucher sur un immeuble « *haut de gamme* » construit sur mesure pour le locataire, sur la base d'un bail à long terme, avec une livraison prévue pour le quatrième trimestre 2015. Le budget d'investissement s'élève à plus de 7 millions d'euros.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 et Breda, IABC : d'une part, à Barendrecht, WDP réalise une construction neuve à l'emplacement de de la Dierensteinweg en vue de l'expansion de l'actuel centre de distribution de Détail de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction est réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La livraison des deux bâtiments, représentant au total environ 40 000 m², est prévue pour la fin 2016. Par ailleurs WDP assure à Breda la construction d'un site neuf d'environ 20 000 m². Le site est partiellement aménagé comme centre de distribution de Fruits rouges pour The Greenery. La livraison est prévue pour le courant du quatrième trimestre 2016. Dans l'intervalle, les opérations logistiques de The Greenery Fruits rouges restent hébergées sur le site actuel. Les baux des locataires actuels sur ce site restent actifs. À l'avenir, WDP redéveloppera la partie du terrain récupérée. WDP prévoit pour cette transaction un rendement locatif brut de 7 % minimum pendant les premières années (abstraction faite de l'extension ultérieure après le redéveloppement).

¹⁵ Voir le communiqué de presse du mercredi 15 mai 2013.

Le budget d'investissement s'élève à environ 26 millions d'euros, répartis sur les deux années à venir.

Papendrecht, Nieuwland Parc : projet de construction neuve situé dans le prolongement de l'opération *sale and rent back*¹⁶, composé d'un entrepôt avec bureaux d'une surface totale de plus de 7 000 m², réalisé par Heembouw, avec une livraison prévue à la fin de 2015. Le locataire Staay Food Group souscrit à un engagement locatif ferme de quinze ans. Le budget d'investissement s'élève à plus de 13 millions d'euros.

Alphen aan den Rijn, H.K. Onnesweg 3 : rénovation d'une surface totale approximative de 4 000 m² pour le locataire Santa Fe Relocations avec livraison prévue au quatrième trimestre de 2015. Le budget d'investissement s'élève à environ 1,7 million d'euros.

*Roumanie*¹⁷

Braila : WDP construit un immeuble d'environ 16 000 m² composé d'espaces de stockage sur une concession située près du Danube à Braila. Après une livraison par phases (prévue pour l'automne 2015), l'espace sera loué par Yazaki, fournisseur international japonais de premier plan pour l'industrie automobile, sur la base d'un bail à long terme de quinze ans avec option d'extension. Le locataire, Yazaki, est déjà présent en Roumanie par le biais de plusieurs succursales. Ce projet nécessite un investissement d'environ 9 millions d'euros¹⁸.

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, va s'installer dans un nouvel entrepôt à construire de 12 000 m² environ (livraison prévue : T1 2016) sur la base d'un bail de dix ans fermes. WDP prévoit pour ce projet un budget d'investissement d'environ 8 millions d'euros¹⁹.

Sibiu (1) : site également situé le long du Corridor pan-européen IV et à proximité immédiate de l'aéroport international de Sibiu ; la construction d'un entrepôt logistique d'environ 8 000 m² a commencé pour une livraison au secteur ferroviaire par Siemens, le locataire. Siemens a signé à cet effet un engagement locatif de 10 ans fermes. WDP prévoit une livraison de cette construction neuve pour le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros²⁰.

Sibiu (2) : d'autre part, WDP va aménager un hub stratégique pour DPD, déjà locataire à Courcelles, en Belgique. Ce hub sera composé d'un entrepôt avec bureaux d'une surface d'environ 4 500 m², ainsi

¹⁶ Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Acquisitions – Pays-Bas (Alblasserdam) » dans le Rapport financier semestriel 2015 du 7 août 2015.

¹⁷ 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.

¹⁸ Sur une base de 100 % de l'investissement.

¹⁹ Sur une base de 100 % de l'investissement.

²⁰ Sur une base de 100 % de l'investissement.

que d'un parking spacieux. DPD souscrit un bail de quinze ans fermes. WDP prévoit une livraison pour le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros²¹.

2.5. Durabilité

Dans le cadre de sa stratégie de consolidation de la durabilité de son portefeuille, WDP a commencé la réalisation d'un programme dédié aux énergies vertes aux Pays-Bas, par le biais de l'installation de panneaux solaires pour une puissance totale d'environ 30 MWp. WDP prévoit de boucler la mise en œuvre du projet, en concertation avec les locataires, pour la fin de l'année 2016. Dans une première phase, WDP investit dans la réalisation d'une installation photovoltaïque d'une puissance totale de 2,5 MWp sur le toit de l'entrepôt d'e-commerce ultramoderne sur mesure de wehkamp, à Zwolle.

2.6. Gestion des ressources financières

WDP a réalisé un placement privé d'obligations d'une durée de sept ans pour un montant total de 92,2 millions d'euros. Les obligations ont été émises, pour 54,4 millions d'euros (59 % du total de l'émission), à taux d'intérêt fixe et, pour 37,8 millions d'euros (41 % 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 99,361 % et offrent un rendement annuel brut de 2,601 %. Les obligations à taux d'intérêt variable sont émises à 100 % et s'accompagneront d'un paiement des intérêts semestriel²². Les revenus nets de cette émission sont 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. Le closing de ces transactions a eu lieu le 2 juillet 2015.

2.7. Faits survenus après la date du bilan

WDP a introduit une demande de cotation boursière complémentaire sur Euronext Amsterdam. Cette double cotation (dual listing) souligne l'importance que WDP attache à son marché principal, le Benelux, et plus spécifiquement à la part sans cesse croissante des Pays-Bas dans son portefeuille immobilier, laquelle représente actuellement un poids aussi important que la Belgique, le marché domestique historique. Il est prévu que cette double cotation deviendra effective à la date du 18 novembre 2015. WDP ne placera pas de nouvelles actions pour cette opération. Le marché de référence de WDP reste la place boursière Euronext Bruxelles. Les actions seront rassemblées et

²¹ Sur une base de 100 % de l'investissement.

²² Concernant les obligations à taux d'intérêt variable, leur intérêt sera calculé sur la base d'une marge de 175 points de base au-dessus de l'EURIBOR 6 mois.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Jeudi 12 novembre 2015, 07h00

administrées au sein du Carnet d'Ordres central du groupe Euronext. ABN AMRO Bank agit comme *Listing Agent*.

3. Résultats financiers

3.1. Résumé

Le résultat net courant de WDP pour les trois premiers semestres de 2015 s'élève à 65,8 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 29,0 % par rapport au résultat de 51,0 millions d'euros pour la même période en 2014. Le résultat net courant par action s'établit à 3,64 euros, soit une augmentation de 16,2 % par rapport au résultat de 3,13 euros enregistré l'an passé à la même période, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période²³. Avec ce résultat, les performances de WDP sont supérieures aux prévisions définies initialement pour 2015.²⁴

Cette augmentation du résultat net courant est due à la poursuite de la croissance du portefeuille de WDP en 2014-15, laquelle s'explique entre autres par le volume d'acquisitions réalisé, par les revenus accélérés par rapport aux projets finalisés pré-loués ainsi que les revenus plus élevés par rapport aux panneaux solaires grâce à une été ensoleillée et par le taux d'occupation constamment élevé. De plus, les coûts d'exploitation ont été maintenus sous contrôle et la gestion active des dettes a permis de sensiblement réduire le coût de celle-ci.

²³ Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours des trois premiers semestres de 2015 s'élève à 18 071 377 unités, compte tenu de la création de 681 828 nouvelles actions, consécutive à l'acquisition du site de Bornem, et de 386 788 nouvelles actions en relation avec le dividende optionnel.

²⁴ Voir le communiqué de presse du 12 février 2014 et le Rapport financier annuel 2014.

3.2. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS		
OPÉRATIONNEL		
	30.09.2015	31.12.2014
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1 845,3	1 567,3
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,8	8,0
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	7,1	7,3
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,5	7,1
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,5	97,6
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	-0,8	0,0
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	92,3	91,8
FINANCIER		
	30.09.2015	31.12.2014
Taux d'endettement ⁷ (en %)	57,6	55,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,2	3,3
Coût moyen des dettes (en %)	2,9	3,5
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,6	3,5
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,1	4,1
Hedge ratio ⁹ (en %)	76	82
Terme moyen restant des couvertures ¹⁰ (en ans)	7,0	6,7
RÉSULTAT (en millions d'euros)		
	30.09.2015	30.09.2014
Résultat immobilier	92,4	76,9
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	85,4	70,5
Résultat financier (hors IAS 39)	-19,5	-19,1
Résultat net courant (participation des joint ventures inclus) (EPRA)	65,8	51,0
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) (IAS 40)	12,9	11,6
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	7,1	-13,9
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures)	-2,6	0,0
Résultat net (IFRS)	83,2	48,7
DONNÉES PAR ACTION (en euros)		
	30.09.2015	30.09.2014
Résultat net courant (EPRA) ^{2,11}	3,64	3,13
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	0,71	0,71
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	0,40	-0,85
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-0,14	0,00
Résultat net (IFRS)	4,60	2,99
NAV (IFRS) ¹¹	38,4	32,8
NAV (EPRA) ^{2,11}	41,8	36,7
NNNAV (EPRA) ²	37,9	32,3

¹ 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).

² Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

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

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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 de 2015 et les trois premiers trimestres de 2014.

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

⁸ 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.

⁹ Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixe ou couvertes contre les fluctuations de taux d'intérêt par des produits financiers dérivés.

¹⁰ 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.

¹¹ 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*	30.09.2015	31.12.2014
Résultat EPRA (en euros par action)**	3,64	3,13
EPRA NAV (en euros par action)	41,8	39,2
EPRA NNAV (en euros par action)	37,9	34,6
EPRA Net Initial Yield (en %)	7,1	7,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	7,1	7,3
Taux de vacance EPRA (en %)	2,7	2,6
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	9,5	9,4
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (en %)	9,1	9,1

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

** Sur la base d'une comparaison entre les trois premiers semestres 2015 et les trois premiers semestres 2014.

3.4. Commentaire sur le compte de résultat du 30 septembre 2015

Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 92,4 millions d'euros au cours des trois premiers semestres de 2015, soit une augmentation de 20,2 % par rapport à la même période l'an dernier (76,9 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2014-15, 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 en glissement annuel a baissé légèrement de (-0,8 %) ²⁵. Le résultat immobilier comprend également 7,4 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 6,1 millions d'euros sur la même période l'an passé, où l'ensoleillement était moindre et à la base d'une capacité installée plus petite). Le résultat immobilier inclut en outre une baisse de la rubrique *Autres recettes et frais* suite à l'application de la norme IFRIC 21, en vertu de laquelle le précompte immobilier est reconnu intégralement comme dette et coût au 1^{er} janvier 2015, la refacturation du précompte immobilier aux locataires étant d'autre part reconnue intégralement comme créance et revenu au 1^{er} janvier 2015. Ceci implique que l'effet net des impôts immobiliers doit être entièrement pris en charge au 1^{er} janvier de l'exercice concerné ²⁶.

²⁵ Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir également www.epra.com.

²⁶ L'impact de la prise en charge complète de ces impôts immobiliers pour les trois premiers semestres de 2015 s'élève à environ -0,4 million d'euros. La norme IFRIC 21 a été appliquée pour la première fois aux chiffres semestriels. Cette procédure comptable n'a aucun effet sur le résultat de l'exercice entier : elle n'influence que la répartition sur les résultats trimestriels intermédiaires. Cette norme n'a pas été appliquée de manière rétrospective. Si cette norme avait été appliquée pour l'exercice précédent, le résultat des trois premiers semestres de 2014 aurait été inférieur de 0,3 million d'euros.

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 85,4 millions d'euros au cours des trois premiers semestres de 2015, soit une augmentation de 21,0% par rapport à la même période l'an dernier (70,5 millions d'euros). Les frais immobiliers et les autres frais généraux représentent 7,1 million d'euros pour les trois premiers semestres, soit une augmentation de 0,7 million d'euros par rapport aux coûts sur la même période en 2014. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle²⁷ de 92,3% au cours des trois premiers semestres de 2015 – comparable à la même période de 2014 (91,8%).

Résultat financier (IAS 39)

Le *résultat financier (IAS 39)* s'élève à -19,5 millions d'euros pour les trois premiers semestres de 2015, soit une augmentation faible par rapport à l'an dernier (-19,1 millions d'euros) malgré un montant plus élevé en dettes financières en cours. L'endettement financier total s'élève à 1 042,5 millions d'euros au 30 septembre 2015, contre 863,8 millions d'euros fin 2014. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,9 % au cours des trois premiers semestres de 2015, contre 3,5 % durant la même période en 2014. Cette baisse résulte essentiellement du renouvellement récent des instruments de couverture (hedging) existants, ce qui a permis d'améliorer la visibilité sur les bénéfices et de générer une économie immédiate.

Résultat net courant (EPRA)

Le *résultat net courant (EPRA)* de WDP pour les trois premiers semestres de 2015 s'élève à 65,8 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 29,0 % par rapport au résultat de 51,0 millions d'euros enregistré en 2014. Cela correspond, par action, à une hausse de 16,2 % : de 3,13 à 3,64 euros.

Résultat sur le portefeuille (IAS 40)

Le *résultat sur portefeuille (IAS 40)* pour les trois premiers semestres de 2015 s'élève à +12,9 millions d'euros²⁸, soit +0,71 euro par action²⁹. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +11,6 millions d'euros, soit +0,71 euro par action. Pour les trois premiers trimestres de 2015, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (-2,3 millions d'euros), Pays-Bas (+17,4 millions d'euros), France (-2,1 million d'euros) et Roumanie (-0,1 million d'euros).

²⁷ La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

²⁸ Part dans le résultat sur le portefeuille des joint ventures incluse.

²⁹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 071 377 au cours des trois premiers semestres de 2015.

Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)³⁰

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à +7,1 millions d'euros, soit +0,4 euro par action au cours des trois premiers semestres de 2015 (contre -13,9 millions d'euros, soit -0,85 euro par action pour la même période en 2014). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement de type *Interest Rate Swaps*) au 30 septembre 2015, à la suite d'une hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2015.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est traitée intégralement au compte de résultat et non 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.

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 précédent. Ensuite, cette nouvelle valeur comptable nette est de nouveau revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle soit toujours supérieure au coût historique. Si ce n'est pas le cas, elle est comptabilisée, elle aussi, par le biais du compte de résultats. La composante amortissement s'élève à -2,6 million d'euros pour les trois premiers semestres de 2015. 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, le résultat sur le portefeuille (IAS 40) et la revalorisation des instruments financiers (IAS 39) cumulés débouchent sur un *résultat net* pour les trois premiers semestres 2015 de 83,2 millions d'euros (comparativement aux trois premiers semestres de 2014, où il s'élevait à 48,7 millions d'euros).

La différence entre le résultat net de 83,2 millions d'euros et le résultat net courant de 65,8 millions d'euros est due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (IAS 39) et aux variations positives de la valeur du portefeuille (IAS 40).

³⁰ 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.

3.5. Bilan

Commentaire sur le bilan au 30 septembre 2015

Portefeuille immobilier³¹

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*³²) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 1 758,1 millions d'euros au 30 septembre 2015, contre 1 492,1 millions d'euros au début de l'exercice (avec la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente »). Conjointement avec la valorisation à la *juste valeur* des investissements dans les panneaux solaires³³, la valeur totale du portefeuille passe à 1 844,6 millions d'euros, contre 1 567,3 millions d'euros fin 2014.

Cette valeur de 1 758,1 millions d'euros inclut 1 641,4 millions d'euros de bâtiments achevés (*standing portfolio*). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 68,6 millions d'euros, incluant entre autres des projets en Belgique (à Londerzeel, Bornem et Willebroek), aux Pays-Bas (à Soesterberg, Barendrecht, Breda et Papendrecht), ainsi qu'en Roumanie (à Braila, Ramnicu Valcea et Sibiu). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies et Libercourt, ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 47,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2015 à une *juste valeur* de 86,5 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (*yield*) de 7,6 %³⁴. Le rendement locatif brut après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 7,8 %.

³¹ Suite à l'entrée en vigueur de la norme 'IFRS 11 Contrats collectifs', les résultats et l'impact sur le bilan de la joint venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, sont comptabilisés, depuis le 1^{er} janvier 2014, selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est encore et toujours la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui est indiquée (51 %).

³² Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

³³ Les investissements dans les panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

³⁴ Calculé en divisant le revenu locatif contractuel 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).

**STATISTIQUES RELATIVES AU
PORTEFEUILLE PAR PAYS**

	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Roumanie</i>	<i>Total</i>
Nombre de sites louables	70	54	8	3	135
Superficie louable brute (en m ²)	1 532 361	1 287 582	140 304	25 953	2 986 200
Terrains (en m ²)	2 837 957	2 187 196	376 174	953 193	6 354 520
Juste valeur (en millions d'euros)	822,1	817,3	79,0	40,3	1 758,7
% de la juste valeur totale	47%	46%	5%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour les premier neuf mois	-0,3%	2,1%	-2,6%	-0,2%	0,7%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,6%	1,0%	10,8%	0,0%	2,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,4	7,3	3,2	9,7	5,9
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,8%	7,8%	8,3%	8,9%	7,8%
Effet de la vacance	-0,3%	-0,1%	-0,9%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,4%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	7,0%	7,1%	7,0%	8,8%	7,1%

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

² Panneaux solaires non compris.

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

NAV par action

La NAV (EPRA) par action s'élève à 41,8 euros au 30 septembre 2015. Ceci correspond à une hausse de 2,6 euros par rapport à une NAV (EPRA) par action de 39,2 euros au 31 décembre 2014. La NAV (IFRS) par action s'élève à 38,4 euros à la date du 30 septembre 2015, contre 35,2 euros à la date du 31 décembre 2014.

3.6. Position financière³⁵

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 863,8 millions d'euros au 31 décembre 2014 à 1 078,6 millions d'euros à la fin du mois de septembre 2015. Les dettes et les obligations, telles que reprises dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet

³⁵ 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 1^{er} janvier 2014, selon la méthode de la mise en équivalence.

2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, ont augmenté, passant de 876,8 millions d'euros à 1 064,3 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté, passant de 1 570,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 à 1 847,5 millions d'euros. Le taux d'endettement a donc évolué de 55,8 % à la fin décembre 2014 à 57,6 % dans le courant du troisième trimestre de 2015.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 septembre 2015 est de 3,6 ans³⁶. Si l'on tient compte uniquement du total des crédits à long terme inscrits et non inscrits, la durée moyenne pondérée est d'au moins 4,1 ans³⁷. Au 30 septembre 2015, le montant total des lignes de crédit à long terme non inscrites et confirmées s'élevait à 110 millions d'euros³⁸. Le coût moyen des dettes était de 2,9 % pour les neuf premiers mois de 2015, à présent baissé à 2,8%. L'*Interest Coverage Ratio*³⁹ est égal à 4,2x pour la même période, contre 3,3x pour la totalité de l'exercice 2014. Le taux de couverture (*hedge ratio*), qui mesure le pourcentage de dettes financières à taux fixe et à taux flottant, couvertes ensuite essentiellement par des swaps de taux d'intérêt (*Interest Rate Swaps, IRS*), s'élève à 76 %, avec une durée moyenne pondérée pour les couvertures de 7 ans.

³⁶ *Dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit back-up.*

³⁷ *Pour certains crédits, le prêteur peut décider de proroger le crédit par une option de prorogation. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,3 ans.*

³⁸ *À l'exclusion de la facilité de crédit auprès de la Banque européenne d'Investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie et les facilités de crédit couvrant le programme de billets de trésorerie.*

³⁹ *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

Sur la base du bénéfice réalisé sur les trois premiers semestres de 2015, du volume d'acquisitions des mois écoulés et des perspectives pour le reste de l'exercice, WDP relève son ambition d'augmenter le résultat net courant (EPRA) à 4,85 euros par action (contre 4,70 euros auparavant) (environ 88 millions d'euros, contre 85 millions d'euros précédemment), ce qui correspond à une hausse de 18 % par rapport à 2014.⁴⁰

Sur la hausse escomptée de 18 %, environ 12 % (0,50 euro par action) sont liés à la forte croissance du portefeuille à cause des acquisitions, les revenus accélérés par rapport aux projets finalisés préloqués ainsi que les revenus plus élevés par rapport aux panneaux solaires grâce à une été ensoleillée. 6 % (0,25 euro par action) résultent de la diminution du coût des dettes, dont le coût total moyen pondéré a continué de baisser, jusqu'à 2,8 %. La réalisation de cette croissance tient compte d'une structure du capital demeurant constante, avec un ratio d'endettement d'environ 56 %.

Cette croissance attendue devrait également permettre d'augmenter à nouveau le dividende de 15% à 3,90 euros brut par action (contre 3,75 euros précédemment), de surcroît sur la base d'un faible taux de versement d'environ 80 %.

Sur les 11 % de contrats qui arrivent à échéance en 2015, 95 % ont déjà pu être prorogés. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché locatif, WDP table sur un taux d'occupation moyen de 97 % pour 2015.

⁴⁰ 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. RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 30 septembre 2015 – analytique (résultats et bilan)

5.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	2015.SEP	2014.DEC	2014.SEP
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	85 227	93 438	70 220
Produits de l'énergie solaire	7 350	6 819	6 124
Autres produits/charges opérationnels	-145	1 567	523
Résultat immobilier	92 432	101 824	76 867
Charges immobilières	-2 592	-2 830	-2 139
Frais généraux de la société	-4 482	-5 535	-4 195
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	85 358	93 458	70 533
Résultat financier (hors IAS 39)	-19 512	-25 378	-19 070
Impôts sur le résultat net courant	-184	-152	-89
Impôts latents sur le résultat net courant	-469	-479	-354
Participation dans des entreprises associées et co-entreprises	554	-113	-60
RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)	65 746	67 337	50 961
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13 064	20 145	11 617
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-13	13	13
Participation dans des entreprises associées et co-entreprises	-136	-455	-9
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	12 915	19 703	11 621
REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)			
Revalorisation des instruments financiers	7 140	-19 375	-13 900
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	7 140	-19 375	-13 900
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)			
Amortissement panneaux solaires	-2 289	-2 556	n.r.
Participation dans des entreprises associées et co-entreprises	-319	-360	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-2 607	-2 916	n.r.
RÉSULTAT NET (IFRS)	83 194	64 750	48 682

RATIOS CLÉS	2015.SEP	2014.DEC	2014.SEP
<i>(en euros)</i>			
Résultat net courant (EPRA)/action*	3,64	4,10	3,13
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action*	0,71	1,20	0,71
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action*	0,40	-1,18	-0,85
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action*	-0,14	-0,18	n.r.
Résultat net (IFRS)/action*	4,60	3,94	2,99
Résultat net courant/action**	3,55	3,87	3,08
Distribution proposée		59 291 390	
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant)***		87,9%	
Dividende brut/action		3,40	
Dividende net/action		2,55	
<hr/>			
Nombre moyen pondéré d'actions	18 071 377	16 432 763	16 278 212
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 507 260	17 438 644	16 539 564

* 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.

RÉSULTATS CONSOLIDÉES	Q3 2015	Q3 2014
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs, moins le coûts liés à la location	31 061	25 087
Produits de l'énergie solaire	2 837	2 298
Autres produits/charges opérationnels	47	185
Résultat immobilier	33 946	27 571
Charges immobiliers	-906	-758
Frais généraux de la société	-1 607	-1 411
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	31 432	25 402
Résultat financier (hors IAS 39)	-7 146	-7 149
Impôts sur le résultat net courant	-64	-49
Impôts latents sur le résultat net courant	-169	-104
Participation dans des entreprises associées et co-entreprises	265	-16
RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)	24 317	18 085
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	5 263	9 730
Résultat de la vente des immeubles de placement (+/-)	-13	0
Participation dans des entreprises associées et co-entreprises	17	279
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	5 267	10 009
REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)		
Revalorisation des instruments financiers	-7 241	-2 857
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-7 241	-2 857
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)		
Amortissement panneaux solaires	-796	n.r.
Participation dans des entreprises associées et co-entreprises	-106	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-902	n.r.
RÉSULTAT NET (IFRS)	21 441	25 236
RATIOS CLÉS		
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant (EPRA)/action*	1,31	1,09
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action*	0,28	0,61
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action*	-0,39	-0,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action*	-0,05	n.r.
Résultat net (IFRS)/action*	1,16	1,53
Résultat net courant/action**	1,31	1,09
Nombre moyen pondéré d'actions	18 507 260	16 539 564
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 507 260	16 539 564

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

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

5.2. Bilan consolidé

BILAN	<i>2015.SEP</i>	<i>2014.DEC</i>	<i>2014.SEP</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	113	93	118
Immeubles de placement	1 717 369	1 461 814	1 365 351
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	75 304	63 699	64 505
Actifs financiers non courant	27 914	13 573	13 608
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 276	4 500	5 575
Participation dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	3 332	3 333	1 536
Actifs courants	1 827 308	1 547 013	1 450 693
Actif détenu en vue de la vente	681	1 346	1 231
Créances commerciales	10 339	6 125	7 667
Créances fiscales et autres actifs courants	6 208	13 922	5 691
Trésorerie et équivalents de trésorerie	732	234	390
Comptes de régularisation actif	2 193	1 691	3 244
Actifs courants	20 152	23 318	18 222
TOTAL ACTIF	1 847 460	1 570 331	1 468 915
Capital	143 568	135 329	128 477
Primes d'émission	304 426	239 399	196 261
Réserves	179 508	174 016	169 402
Résultat net de l'exercice	83 194	64 750	48 682
Capitaux propres	710 696	613 494	542 822
Passifs non courants	881 991	734 328	723 339
Dettes financières non courants	816 743	664 928	658 854
Autres passifs financiers non courants	65 248	69 400	64 485
Passifs courants	254 774	222 509	202 754
Dettes financières courantes	225 779	198 886	179 404
Autres passifs courants	28 994	23 623	23 350
Passif	1 136 765	956 837	926 093
TOTAL PASSIF	1 847 460	1 570 331	1 468 915

RATIOS CLÉS	2015.SEP	2014.DEC	2014.SEP
<i>(en euros)</i>			
NAV (IFRS)/action	38,4	35,2	32,8
NAV (EPRA)/action	41,8	39,2	36,7
Cours de l'action	69,3	62,7	57,1
Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	65,9%	60,0%	55,6%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)*	1 845,3	1 567,3	1 467,9
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 064,3	876,8	853,1
Total du bilan	1 847,5	1 570,3	1 468,9
Taux d'endettement**	57,6%	55,8%	58,1%

* 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 de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

T +32 (0) 52 338 400
M +32 (0) 476 88 99 26
joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

T +32 (0) 52 338 400
M +32 (0) 473 93 74 91
mickael.vandenhauwe@wdp.eu

Image gallery: www.wdp.eu/pictures

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 130 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.

*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 Wolvenem (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.