

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.07.2014 AU 30.09.2014

- **Le résultat net courant pour les trois premiers semestres de 2014 s'élève à 51,0 millions d'euros, soit une augmentation par action de 5,8 %, notamment de 3,13 euros par rapport aux trois premiers semestres de 2013, au-delà les prévisions fixées initialement pour 2014.**
- **WDP confirme son objectif de résultat net courant pour 2014 de 4,05 euros par action (environ 67 millions d'euros), soit une augmentation de 5 % par rapport à 2013.¹**
- **Le volume d'investissement cumulé est conforme aux lignes directrices du plan de croissance 2013-2016 d'environ 400 millions d'euros en raison d'une combinaison d'acquisitions directes, de projets en cours de réalisation et de nouveaux projets. Ce programme d'investissements représente déjà deux tiers de l'objectif de croissance du portefeuille.**

Résumé²

- Le résultat net courant³ pour les trois premiers trimestres de 2014 s'élève à 51,0 millions d'euros, soit une augmentation de 12,2 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2013 (45,4 millions d'euros). Le résultat net courant par action⁴ pour les trois premiers trimestres de 2014 a augmenté de 5,8 % pour atteindre 3,13 euros, contre 2,96 euros aux trois premiers trimestres de 2013. WDP suit donc le schéma visant une augmentation du dividende de 5 %, pour atteindre 3,40 euros par action pour 2014.
- Le taux d'occupation⁵ s'élève à 97,3 % au 30 septembre 2014, ce qui est quasiment stable par rapport au taux de 97,4 % au 31 décembre 2013. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP atteint 7,3 ans (panneaux solaires inclus).

¹ Voir le communiqué de presse du 8 août 2014.

² Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Contrats collectifs », les résultats et l'impact du bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, ont été traités à partir du 1^{er} janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. En ce qui concerne les statistiques qui ont trait aux rapports relatifs au portefeuille, on a toujours reproduit la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %).

³ Le résultat net courant est le résultat à l'exclusion du résultat sur le portefeuille et du résultat IAS 39.

⁴ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 16 278 212 au cours des trois premiers trimestres de 2014.

⁵ Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, les revenus des panneaux solaires inclus. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en compte.

- Au 30 septembre 2014, le taux d'endettement s'élève à 58,1 % contre 54,6 % à la fin 2013. La juste valeur du portefeuille⁶ s'élève à 1 467,9 millions d'euros par rapport à 1 273,1 millions d'euros à la fin 2013.
- La NAV (EPRA)⁷ s'élève à 36,7 euros au 30 septembre 2014, contre 35,9 euros au 31 décembre 2013.
- Le volume d'investissement total dans le cadre du plan de croissance 2013-16 s'élève à environ 400 millions d'euros. Ce programme d'investissements représente environ deux tiers de l'objectif de croissance du portefeuille.
- WDP confirme son objectif de résultat net courant pour 2014 de 4,05 euros par action (environ 67 millions d'euros). WDP confirme ainsi l'augmentation attendue du dividende de 5 % par rapport à 2013 pour atteindre 3,40 euros par action, ce qui correspond à la croissance du bénéfice anticipée.
- Consécutivement à la publication de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (*Loi SIR*) et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de WDP a approuvé à l'unanimité le jeudi 16 octobre 2014 la modification d'objet en vue de la modification du statut de sicaif immobilière en SIR publique. WDP est ravi d'obtenir ce nouveau statut, qui est davantage à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat, convenant à la qualité de WDP comme société immobilière opérationnelle et commerciale. Le statut SIR permet à WDP de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes, et de se positionner de manière cohérente comme *REIT (Real Estate Investment Trust)* afin d'optimiser sa visibilité et sa lisibilité par les investisseurs internationaux.⁸

⁶ La valeur du portefeuille se compose des immeubles de placement, des immeubles de placement en cours de réalisation de la société 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 1 393,9 millions d'euros contre 1 196,2 millions d'euros fin 2013.

⁷ Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

⁸ Voir le communiqué de presse du 16 octobre 2014.

2. Activités opérationnelles et financières au cours du troisième trimestre de 2014

2.1. Taux d'occupation et locations

WDP parvient à maintenir le haut niveau de taux d'occupation. Au 30 septembre 2014, le portefeuille atteint notamment un taux d'occupation de 97,3 % contre 97,4 % à la fin 2013. En ce qui concerne les échéances des contrats de location existants, plus de 90 % des 13 % de contrats de location qui arrivent à la prochaine échéance en 2014 ont entre-temps déjà pu être prolongés (contre 60 % au début de l'année). Ceci confirme à nouveau la confiance accordée à WDP par les clients.

2.2. Acquisitions

Pays-Bas

Duiven, Inundatie 1 : comme annoncé, WDP a acheté début juillet 2014 un site composé d'un bâtiment industriel avec bureaux d'environ 23 000 m² à Duiven. L'immeuble est loué à Nedac Sorbo, une entreprise de distribution spécialisée dans les assortiments non alimentaires, sur la base d'un bail à long terme.

Venray, Wattstraat 2-6 : comme mentionné lors de la publication des résultats semestriels, le contrat de vente en ce qui concerne l'achat d'un entrepôt stratégiquement situé à Venray a été conclu mi-juillet 2014. Le site de plus de 40 000 m² héberge le prestataire logistique international CEVA Logistics au profit de son client Microsoft. Le bâtiment avec site à vue se trouve sur les terrains d'exploitation De Blakt, où WDP est déjà actif avec un site voisin pour le locataire Sligro. L'extension prévue d'environ 35 000 m² sera réalisée conjointement par l'acheteur et le vendeur. Le bail conclu avec le locataire CEVA Logistics est actuellement d'une durée de 5+5 ans (dont deux ans se sont déjà écoulés). Avec l'ajout de CEVA Logistics à son portefeuille de clients, WDP héberge le top 3 des prestataires de services logistiques internationaux importants, en plus de Kuehne + Nagel et DHL.⁹

Ces achats ont eu lieu à des prix conformes à la juste valeur telle que définie dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants.

⁹ Voir le communiqué de presse du 2 mai 2014.

2.3. Projets finalisés au cours du troisième trimestre de 2014

Belgique

Liège (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99 : à côté du site existant pour DPD, WDP a acheté un terrain adjacent. Là, une extension, rendue nécessaire par la croissance des activités *e-commerce*, d'environ 2 000 m² est réalisée. Le budget d'investissement s'élève à 1,5 million d'euros.

Pays-Bas

Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9 : entrepôt avec bureaux connexes de plus de 10 000 m² pour les besoins de MRC Transmark, un fournisseur pour l'industrie du pétrole et du gaz, sur la base d'un bail de dix ans prenant effet au quatrième trimestre de 2014. La valeur d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

2.4. Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location

Belgique

Grimbergen, Epegemsesteenweg 31 : Montea et WDP ont conclu à la mi-février 2014 un contrat de location avec Caterpillar Distribution Services Europe pour une période de neuf ans, prenant effet le 1^{er} janvier 2015. Ce site¹⁰ est partiellement réhabilité par WDP et Montea, et élargi en concertation avec le locataire en pôle logistique stratégique avec environ 60 000 m² d'entrepôt et bureaux connexes. L'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros (part WDP, tenant compte de la répartition 50-50 WDP-Montea).

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 : redéveloppement en entrepôt de congélation ultra moderne d'une capacité de 30 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe de boulangerie international, sur la base d'un bail de vingt ans. La livraison est prévue au troisième trimestre de 2015. L'investissement est estimé à environ 18 millions d'euros.

Willebroek, Victor Dumonlaan 4 : dans le cadre de la relocation, WDP rénove le site existant d'une superficie d'environ 34 000 m² et le transforme en un entrepôt entièrement conditionné pour denrées alimentaires, sur mesure et en concertation avec le groupe Bakker Logistiek, qui occupera les lieux dès le 1^{er} février 2015. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

¹⁰ Le site à Grimbergen est gardé en indivision conjointement avec une SIR, la Comm.VA Montea, sur la base d'un partage 50-50. La Comm.VA WDP est ainsi le copropriétaire de ce site.

Louvain, Vaartkom 31 : WDP dispose d'un immeuble emblématique et à haute visibilité, *Hungaria*, dont la destination actuelle d'utilisation mixte est toutefois obsolète. Dans ce contexte, WDP a conclu un accord de coopération avec LIFE, un promoteur immobilier résidentiel de renom de la région d'Anvers, afin de donner à terme une nouvelle affectation au bâtiment. Le projet est sous réserve de l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires et il est prévu pour 2016.

Vilvorde, Havendoklaan 10 : dans la zone de Cargovil, un entrepôt d'environ 7 000 m² est en train de construction sur une parcelle adjacente au site de WDP à la Havendoklaan 12 pour le prestataire de logistique Intertrans, avec livraison prévue au premier trimestre de 2015. Le budget d'investissement s'élève à 5 millions d'euros.

Willebroek, Koningin Astridlaan 14-16 : sur ce site, situé à côté de l'autoroute A12, WDP démarre la phase finale de la transformation du *site Femont* archaïque. WDP y transforme la dernière partie des anciens entrepôts en un bâtiment logistique contemporain pour Distri-Log, déjà locataire des bâtiments adjacents. Cette dernière phase comprend environ 10 000 m² (livraison prévue au premier trimestre de 2015) avec un budget d'investissement de 6 millions d'euros.

Pays-Bas

Zwolle, Pommerenstraat 4A : un nouvel entrepôt d'*e-commerce* certifié BREEAM (notation prévue : *Very Good*) avec une superficie d'environ 35 000 m², entièrement à la mesure de wehkamp.nl, le plus grand magasin en ligne des Pays-Bas. La collaboration repose sur un bail ferme de 15 ans qui prendra effet dès que le centre de distribution sera entièrement opérationnel (à partir de l'automne 2015). Le projet nécessite un investissement de la part de WDP d'environ 30 millions d'euros pour la phase I du bâtiment. D'autre part, le locataire wehkamp.nl investira lui-même plus de 70 millions d'euros pour son aménagement¹¹.

Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7) : un projet de plus de 14 000 m² avec livraison prévue au quatrième trimestre de 2014, sur la base d'un bail avec Kuehne + Nagel, qui va centraliser ici plusieurs d'activités et y établira également son siège. Le projet sera certifié BREEAM et, d'après les prévisions, devrait obtenir la notation *Very Good*. L'investissement total pour la première phase se monte à environ 16 millions d'euros.

Harderwijk, Archimedesstraat 9 : un projet de construction neuve à la mesure d'Alcoa. Il s'agit d'un nouveau centre de distribution avec un espace d'entreposage de plus de 17 000 m² au total (hors bureaux et mezzanine) que sera réalisé sur une parcelle acquis récemment par WDP. Alcoa opte pour ce site, vu son emplacement stratégique en fonction de sa clientèle néerlandaise et allemande. Pour ce projet, WDP prévoit une livraison échelonnée à partir du deuxième trimestre de 2015, avec la

¹¹ Voir le communiqué de presse du 4 novembre 2013.

livraison finale en août de la même année, sur la base d'un contrat de location ferme à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 16 millions d'euros.

Tiel, Medel 1A : un projet de construction neuve de 27 000 m² au total. WDP réalisera un entrepôt avec bureaux pour Kuehne + Nagel. Le budget d'investissement s'élève à environ 25 millions d'euros. Le site offre également des possibilités d'agrandissement.

Roumanie

Ploiesti : WDP construira sur la parcelle existante, via WDP Development RO¹², un bâtiment logistique d'environ 7 000 m² pour Roquet, un fournisseur du secteur automobile, sur la base d'un bail à long terme, avec livraison prévue au premier trimestre de 2015. Le budget d'investissement s'élève à 4 millions d'euros¹³.

Braila : sur une parcelle en concession près du Danube à Braila, WDP, via WDP Development RO¹², réalisera un bâtiment de stockage d'environ 16 000 m². Après la livraison échelonnée (prévue en automne 2015), Yazaki, un fournisseur japonais renommé international du secteur automobile louera le site sur la base d'un bail à long terme de 15 ans, avec possibilités d'extension. Yazaki est déjà présent en Roumanie à plusieurs locations. Le budget d'investissement de ce projet s'élève à environ 9 millions d'euros¹³.

Pour ces projets en cours d'exécution, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 8 %.

2.5. Ventes

Aucune vente n'a été réalisée au cours du troisième trimestre de 2014.

WDP possède actuellement 1,2 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente*, dont une parcelle de terrain à Wieze qui sera vendu.

2.6. Gestion des ressources financières

À la fin septembre 2014, WDP a pu contracter un prêt auprès de BNP Paribas Fortis pour le financement des activités en Roumanie, via WDP Development RO. Il s'agit d'un prêt remboursable in fine de 25 millions d'euros d'une durée de six ans.

¹² WDP Development RO est une joint-venture 51-49 avec Jeroen Biermans, entrepreneur et spécialiste de la Roumanie.

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

2.7. Faits survenus après la date du bilan

WDP acquiert le statut de Société immobilière réglementée publique (SIR), également qualifiée de B-REIT

Le 26 août 2014, la FSMA (l'Autorité des Services et Marchés Financiers) a accordé à WDP, sous certaines conditions suspensives, un agrément de Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique), conformément à la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (la Loi SIR). L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de WDP a approuvé à l'unanimité le 16 octobre 2014 la modification de l'objet en vue de la modification du statut de sicaef immobilière en SIR publique, conformément à la Loi SIR. Étant donné qu'aucun droit de sortie n'a été exercé, et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'AGE et l'agrément accordé par la FSMA sont soumis, WDP obtient le statut de SIR publique de ce moment.

WDP est ravi d'obtenir ce nouveau statut, qui est davantage conforme à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité de WDP comme société immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à WDP de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes, et de se positionner de manière cohérente comme *REIT (Real Estate Investment Trust)* afin d'optimiser sa visibilité et sa lisibilité par les investisseurs internationaux.

3. Résultats financiers

3.1. Résumé

Le résultat net courant de WDP pour les trois premiers trimestres de 2014 s'élève à 51,0 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 12,2 % par rapport au résultat de 45,4 millions d'euros pour la même période en 2013. Le résultat net courant par action s'élève à 3,13 euros, une augmentation de 5,8 % par rapport à 2,96 euros sur la même période l'année passée, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur la période¹⁴. Avec ce résultat, WDP dépasse des prévisions fixées initialement pour 2014, ce qui correspond aux prévisions actualisés annoncés lors de la publication des résultats semestriels.¹⁵

Cette augmentation du résultat net courant s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille de WDP en 2014 due, entre autres, au volume d'acquisition réalisé, aux projets pré-loués livrés et au taux d'occupation constamment élevé. De plus, les frais d'exploitation et financiers ont été gérés activement et maintenus sous contrôle.

Tous ces éléments confirment l'ambition de WDP d'augmenter de nouveau le dividende de 5 % par rapport à 2013 pour 2014, pour qu'il atteigne 3,40 euros bruts par action sur l'exercice 2014 (payable en 2015).

¹⁴ Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours des trois premiers trimestres de 2014 est de 16 278 212, compte tenu de l'émission de 470 317 nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel.

¹⁵ Voir le communiqué de presse du 8 août 2014.

3.2. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS

OPÉRATIONNEL	30/09/2014	31/12/2013
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1 467,9	1 273,1
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	8,2	8,2
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	7,5	7,5
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	7,3	7,3
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,3	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	0,0	1,5
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	91,8	91,9

FINANCIER	30/09/2014	31/12/2013
Taux d'endettement ⁷ (en %)	58,1	54,6
Interest Coverage Ratio ⁸ (x)	3,4	3,6
Coût moyen des dettes (en %)	3,54	3,64
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,5	3,0
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,8	3,4
Hedge ratio ⁹ (en %)	76	78
Terme moyen restant des couvertures ¹⁰ (en ans)	5,4	5,7

RÉSULTAT (en millions d'euros)	30/09/2014	30/09/2013
Résultat immobilier	76,9	67,1
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	70,5	61,8
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-19,1	-15,7
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus)	51,0	45,4
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus)	11,6	-0,7
Résultat IAS 39	-13,9	17,9
Résultat net	48,7	62,6

DONNÉES PAR ACTION (en euros)	30/09/2014	30/09/2013
Résultat net courant (EPRA) ²	3,13	2,96
Résultat sur le portefeuille	0,71	-0,05
Résultat IAS 39	-0,85	1,17
Résultat net	2,99	4,08
NAV (IFRS) ¹¹	32,8	31,2
NAV (EPRA) ^{2,11}	36,7	34,7
NNNAV (EPRA) ²	32,3	31,2

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 2014 et les trois premiers trimestres de 2013.

⁷ Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR 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

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

3.3. Commentaires sur le compte de résultat du 30 septembre 2014

Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 76,9 millions d'euros pour les trois premiers trimestres de 2014, soit une augmentation de 14,5 % par rapport à la même période l'an dernier (67,1 millions d'euros). Cette augmentation s'explique, d'une part, par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2013-14 en Belgique et aux Pays-Bas principalement, en raison d'acquisitions et de la finalisation de projets prélués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel est resté stable (+0,0 %) ¹⁶. Le résultat immobilier comprend également 6,1 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 5,7 millions d'euros sur la même période l'an passé).

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 70,5 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2014, soit une augmentation de 14,1 % par rapport à la même période l'an dernier (61,8 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux sont de 6,3 millions d'euros pour les trois premiers trimestres, ce qui représente une augmentation de 1,0 million d'euros par rapport aux frais sur la même période en 2013. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle ¹⁷ de 91,8 % au cours des trois premiers trimestres de 2014 – ce qui est comparable à la même période en 2013 (91,9 %).

Résultat financier (hors résultat IAS 39)

Le *résultat financier (hors résultat IAS 39)* s'élève à -19,1 millions d'euros sur les trois premiers trimestres de 2014, soit une augmentation par rapport à l'an passé (-15,7 millions d'euros) où les revenus des actifs tchèques vendus avaient été traités comme des revenus financiers jusqu'à la clôture à la fin juin 2013 (environ 1 million d'euros). L'endettement financière totale s'élève à 838,3 millions d'euros au 30 septembre 2014, contre 688,4 millions d'euros à la fin 2013. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 3,5 % au cours des trois premiers trimestres de 2014 contre 3,6 % sur la même période en 2013.

Résultat sur le portefeuille

Le *résultat sur le portefeuille* pour les trois premiers trimestres de 2014 s'élève à +11,6 millions d'euros ¹⁸ (soit +0,71 euro par action ¹⁹). Pour la même période l'an dernier, ce résultat était de -0,7 million d'euros (soit -0,05 euro par action). Pour les trois premiers trimestres de 2014, cela donne

¹⁶ Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir aussi www.epra.com.

¹⁷ La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation) s'obtient en divisant le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

¹⁸ Participation du résultat sur le portefeuille des joint-ventures incluse.

¹⁹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 16 278 212 au cours des trois premiers trimestres de 2014.

les résultats suivants par pays : Belgique (-1,9 millions d'euros), Pays-Bas (+12,1 millions d'euros), France (+1,4 million d'euros) et Roumanie (+0,0 million d'euros).

Résultat IAS 39²⁰

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à -13,9 millions d'euros, soit -0,85 euro par action au cours des trois premiers trimestres de 2014 (contre +17,9 millions d'euros, soit +1,17 euro par action pour les trois premiers trimestres de 2013). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement *Interest Rate Swaps*) au 30 septembre 2014, à la suite d'une baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2014.

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

Résultat net

Le résultat net courant additionné du résultat sur le portefeuille et du résultat IAS 39 donne un *résultat net* pour les trois premiers trimestres de 2014 de 48,7 millions d'euros (par rapport à 62,6 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2013).

La différence entre le résultat net de 48,7 millions d'euros et le résultat net courant de 51,0 millions d'euros est principalement due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (résultat IAS 39) et à la fluctuation positive de la valeur du portefeuille.

²⁰ 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.

3.4. Bilan

Explication complémentaire concernant le bilan du 30 septembre 2014

Portefeuille immobilier²¹

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*²²) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 1 393,9 millions d'euros au 30 septembre 2014 contre 1 196,2 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires²³, la valeur totale du portefeuille évolue vers 1 467,9 millions d'euros, contre 1 273,1 millions d'euros à la fin 2013.

Cette valeur de 1 467,9 millions d'euros comprend pour 1 249,0 millions d'euros de bâtiments achevés (*standing portfolio*), ce qui est presque stable par rapport au début de l'exercice. Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 104,4 millions d'euros avec d'une part les projets en Belgique, à Londerzeel, Willebroek (2) et Vilvorde et d'autre part les projets aux Pays-Bas à Zwolle, Schiphol Logistics Parc, Harderwijk et Tiel. Il faut y ajouter entre autres les réserves foncières de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 40,4 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2014 à une juste valeur de 74,0 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut moyen (*yield*) de 8,0 %²⁴. Le rendement locatif brut moyen après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 8,2 %.

²¹ Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Contrats collectifs », les résultats et l'impact du bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, ont été traités à partir du 1^{er} janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. En ce qui concerne les statistiques qui ont trait aux rapports relatifs au portefeuille, on a toujours reproduit la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %).

²² Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

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

²⁴ 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).

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables (#)	62	37	8	2	109
Superficie louable brute (en m ²)	1 215 207	903 192	150 113	10 122	2 278 634
Terrains (en m ²)	2 873 319	1 493 385	376 174	860 977	5 603 855
Juste valeur (en millions d'euros)	713,1	572,2	81,3	27,3	1 393,9
% de la juste valeur totale	51%	41%	6%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour le premier semestre	-0,3%	2,1%	0,0%	0,2%	0,8%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,6%	1,9%	4,3%	0,0%	2,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,4	8,5	3,6	8,5	6,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,8%	8,5%	8,4%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	7,2%	7,6%	7,7%	9,2%	7,5%

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 36,7 euros au 30 septembre 2014. Cela représente une augmentation de 0,8 euro par rapport à une valeur intrinsèque de 35,9 euros au 31 décembre 2013. La NAV (IFRS) par action s'élève à 32,8 euros au 30 septembre 2014, stable contre 32,8 euros au 31 décembre 2013.

3.5. Position financière²⁵

Le montant des dettes financières (courantes et non courantes) a augmenté de 688,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 à 838,3 millions d'euros au 30 septembre 2014. Les dettes et les engagements tels qu'ils sont repris dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées ont augmenté, passant de 701,1 millions d'euros à 853,1 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté de 1 283,1 millions d'euros au 31

²⁵ Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Contrats collectifs », les résultats et l'impact du bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, ont été traités à partir du 1^{er} janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. En ce qui concerne les statistiques qui ont trait aux rapports relatifs au portefeuille, on a toujours reproduit la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %).

décembre 2013 à 1 469,9 millions d'euros. Au cours des trois premiers trimestres de 2014, le taux d'endettement évoluait vers 58,1 % (54,6 % à la fin de décembre 2013).

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 septembre 2014 est de 3,5 ans²⁶. Si l'on tient compte uniquement du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est d'au moins 3,8 ans²⁷. Au 30 septembre 2013, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 90 millions d'euros²⁸. À cela s'ajoute une ligne de crédit à court terme pour le préfinancement de projets aux Pays-Bas, ainsi que les lignes de crédit à court terme pour le financement du dividende, du fonds de roulement et pour la couverture du programme de billets de trésorerie. En ce qui concerne les dettes à long terme arrivant à échéance en 2014, ces lignes de crédit ont déjà été prolongées par anticipation. Le coût moyen des dettes est de 3,5 % pour les trois premiers trimestres de 2014. Le *Interest Coverage Ratio*²⁹ est égal à 3,4x pour la même période contre 3,6x pour tout l'exercice 2013. Le taux de couverture ou ratio de couverture qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable et qui sont ensuite couvertes, principalement par le biais d'*Interest Rate Swaps* (IRS), s'élève à 76 % avec une durée moyenne pondérée de 5,4 ans.

²⁶ Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de Commercial Paper, entièrement couvert par des crédits annuels autorenouvelables.

²⁷ Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Si cette option devait être exercée à chaque fois, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,1 ans.

²⁸ À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets prélués en Roumanie.

²⁹ 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 au cours des trois premiers trimestres de 2014, du volume d'acquisition des derniers mois et des perspectives pour le reste de l'exercice, WDP confirme son objectif d'augmentation attendue du résultat net courant à 4,05 euros par action (environ 67 millions d'euros). Cette prévision d'augmentation devrait également permettre d'accroître le dividende de 5 % par rapport à 2013 pour atteindre 3,40 euros par action, ce qui correspond à la croissance du bénéfice visée.³⁰

En ce qui concerne l'évolution du taux d'endettement, il est tenu compte d'une structure de capital qui reste constante, avec un taux d'endettement d'environ 56 % au 31 décembre 2014.

En 2014, plus de 90 % des 13 % de contrats qui arrivent à la prochaine échéance ont entre-temps déjà pu être prolongés (contre 60 % au début de l'année). Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit un taux d'occupation minimum moyen de 96 % pour 2014.

³⁰ Cette prévision de bénéfice se base sur la situation actuelle et est présentée sous réserve des circonstances imprévisibles aujourd'hui (telle qu'une dégradation importante du climat économique et financier), et un nombre d'heures normal d'ensoleillement.

5. RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 30 septembre 2014 – analytique (résultats et bilan)³¹

5.1. Résultats consolidés

	2014.SEP	2013.DÉC <i>restated</i>	2013.SEP <i>restated</i>
RÉSULTATS CONSOLIDÉS			
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	70 220	82 585	61 687
Recettes provenant de l'énergie solaire	6 124	6 353	5 653
Autres recettes/fras d'exploitation	523	92	-199
Résultat immobilier	76 867	89 030	67 141
Frais immobiliers	-2 139	-2 488	-1 871
Frais généraux de la société	-4 195	-4 768	-3 421
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	70 533	81 775	61 849
Résultat financier hors résultat IAS 39	-19 070	-21 432	-15 691
Impôts sur le résultat net courant	-89	-40	-38
Impôts latents sur le résultat net courant	-354	-330	-230
Participation du résultat des joint ventures	-60	-426	-443
RÉSULTAT NET COURANT	50 961	59 546	45 447
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*			
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	11 617	-277	-215
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	13	659	665
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	-9	-1 091	-1 163
Résultat sur le portefeuille	11 621	-709	-713
RÉSULTAT IAS 39			
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-13 900	20 837	17 895
Résultat IAS 39	-13 900	20 837	17 895
RÉSULTAT NET	48 682	79 673	62 629

* Les variations de la juste valeur des panneaux solaires ne sont pas comprises dans le résultat du portefeuille. Ces variations sont comptabilisées directement en fonds propres conformément à la norme IAS 16.

³¹ Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Contrats collectifs », les résultats et l'impact du bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, ont été traités à partir du 1^{er} janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes.

RATIOS CLÉS	2014.SEP	2013.DÉC <i>restated</i>	2013.SEP <i>restated</i>
<i>(en euros)</i>			
Résultat net courant (EPRA) / action*	3,13	3,85	2,96
Résultat sur le portefeuille / action*	0,71	-0,05	-0,05
Résultat IAS 39 / action*	-0,85	1,35	1,17
Versement proposé	2,99	5,15	4,08
Résultat net courant / action**	3,08	3,70	2,90
Distribution proposée		52 257 533	
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant)***		87,7%	
Dividende brut / action		3,25	
Dividende net / action		2,44	
Nombre moyen pondéré d'actions	16 278 212	15 460 354	15 352 732
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	16 539 564	16 079 247	15 655 288

* 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 distribution est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective de dividende a lieu sur la base des statuts de WDP SCA.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	Q3 2014	Q3 2013 <i>restated</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	25 087	21 417
Recettes provenant de l'énergie solaire	2 298	2 457
Autres recettes/frais d'exploitation	185	-98
Résultat immobilier	27 571	23 775
Frais immobiliers	-758	-648
Frais généraux de la société	-1 411	-1 126
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	25 402	22 002
Résultat financier hors résultat IAS 39	-7 149	-5 713
Impôts sur le résultat net courant	-49	-13
Impôts latents sur le résultat net courant	-104	-30
Participation du résultat des joint ventures	-16	-174
RÉSULTAT NET COURANT	18 085	16 072

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*		
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	9 730	-3 899
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	0	0
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	279	-355
Résultat sur le portefeuille	10 009	-4 254

RÉSULTAT IAS 39		
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-2 857	2 933
Résultat IAS 39	-2 857	2 933

RÉSULTAT NET	25 236	14 752
---------------------	---------------	---------------

* Les variations de la juste valeur des panneaux solaires ne sont pas comprises dans le résultat du portefeuille. Ces variations sont comptabilisées directement en fonds propres conformément à la norme IAS 16.

RATIOS CLÉS	Q3 2014	Q3 2013 <i>restated</i>
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant (EPRA) / action*	1,09	1,03
Résultat sur le portefeuille / action*	0,61	-0,27
Résultat IAS 39 / action*	-0,17	0,19
Versement proposé	1,53	0,94
Résultat net courant / action**	1,09	1,03
Nombre moyen pondéré d'actions	16 539 564	15 655 288
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	16 539 564	15 655 288

* 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 distribution est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective de dividende a lieu sur la base des statuts de WDP SCA.

5.2. Bilan consolidé

BILAN CONSOLIDÉ	<i>2014.SEP</i>	<i>2013.DÉC</i> <i>restated</i>	<i>2013.SEP</i> <i>restated</i>
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	118	114	137
Placements immobiliers	1 365 351	1 167 733	1 121 952
Autres immobilisations corporelles (y compris les panneaux solaires)	64 505	66 814	65 941
Immobilisations financières	13 608	23 384	19 435
Créances commerciales et autres immobilisations	5 575	6 800	8 502
Participations aux filiales associées et aux joint ventures	1 536	2 946	0
Actifs non courants	1 450 693	1 267 792	1 215 967
Actifs destinés à la vente	1 231	2 179	9 712
Créances commerciales	7 667	3 578	7 099
Créances fiscales et autres actifs circulants	5 691	5 465	9 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie	390	1 579	354
Comptes de régularisation	3 244	2 498	3 760
Actifs circulants	18 222	15 298	30 032
TOTAL DES ACTIFS	1 468 915	1 283 090	1 245 999
Capital	128 477	124 898	121 903
Primes d'émission	196 261	177 057	159 221
Réserves	169 402	145 451	145 384
Résultat net de l'exercice	48 682	79 674	62 629
Fonds propres	542 822	527 080	489 137
Engagements à long terme	723 339	565 026	553 073
Dettes financières à long terme	658 854	514 899	500 016
Autres passifs à long terme	64 485	50 127	53 057
Passifs courants	202 754	190 984	203 789
Dettes financières à court terme	179 404	173 477	184 802
Autres passifs à court terme	23 350	17 507	18 987
Engagements	926 093	756 010	756 862
TOTAL DU PASSIF	1 468 915	1 283 090	1 245 999

RATIOS CLÉS	2014.SEP	2013.DÉC <i>restated</i>	2013.SEP <i>restated</i>
<i>(en euros)</i>			
NAV (IFRS) / action	32,8	32,8	31,2
NAV (EPRA) / action	36,7	35,9	34,7
Cours de l'action	57,1	52,7	51,8
Agio / Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	55,6%	46,7%	49,7%
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)*	1 467,9	1 273,1	1 229,3
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	853 139	701 052	697 911
Total du bilan	1 468 915	1 283 090	1 245 999
Taux d'endettement**	58,1%	54,6%	56,0%

* 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 du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvenstem

Belgique

www.wdp.be

investorrelations@wdp.be

Galerie d'images : www.wdp.be/relations/pressmedia

Joost Uwents

PDG

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.be

Mickael Van den Hauwe

DAF

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 2 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 100 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.be.

WDP Comm.VA – B-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge).

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)
