

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.01.2014 AU 31.03.2014

- **Le résultat net courant¹ pour le 1^{er} trimestre 2014 s'élève à 15,4 millions d'euros et 0,96 euros par action, soit une augmentation de 4,3 % par action par rapport au 1^{er} trimestre 2013, conforme aux attentes pour l'exercice en cours.**
- **WDP confirme son ambition de réaliser un résultat net courant attendu pour 2014 de 4,00 euros par action (soit environ 66 millions d'euros).**

1. Résumé²

- Résultat net courant pour le 1^{er} trimestre 2014 de 15,4 millions d'euros, soit une augmentation de 11,2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2013 (13,8 millions d'euros). Le bénéfice net par action³ pour le 1^{er} trimestre 2014 augmente de 4,3 % à 0,96 euros contre 0,92 euros au 1^{er} trimestre 2013.
- Le taux d'occupation⁴ au 31 mars 2014 est de 96,5 %, à comparer à 97,4 % à la clôture 2013. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille WDP est de 7,3 ans (panneaux solaires compris).
- Au 31 mars 2014, le taux d'endettement se monte à 54,6 %, stable par rapport à 54,6 % au 31 décembre 2013. La juste valeur du portefeuille⁵ est de 1 307,7 million d'euros, à comparer à 1 273,1 million d'euros à la clôture 2013.

¹ Le résultat net courant est le résultat à l'exclusion du résultat sur le portefeuille et du résultat IAS 39.

² 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 selon la méthode de la mise en équivalence. Des chiffres historiques de comparaison ont été également indiqués pour les périodes précédentes. Pour ce qui concerne les statistiques dans les rapports sur le portefeuille, la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO est indiquée (51 %).

³ Sur base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 16 079 247 durant le T1 2014.

⁴ Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives pour les immeubles loués et les surfaces non louées, et comprend les revenus des panneaux solaires. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en considération.

⁵ La valeur du portefeuille se compose des immeubles de placement, des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société, des actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires, la position

- La NAV (EPRA)⁶ de l'action WDP au 31 mars 2014 est de 36,9 euros contre 35,9 euros au 31 décembre 2013.
- Le Conseil d'administration du gérant de WDP a décidé en avril 2014 d'offrir à nouveau la possibilité d'un dividende optionnel. Les actionnaires peuvent faire connaître leur décision auprès de leur institution financière jusqu'au 23 mai 2014 inclus. Les revenus par rapport du dividende optionnel sont investis d'avance au sujet des acquisitions nouvelles au Benelux pour plus de 50 millions d'euros.⁷
- Les acquisitions annoncées récemment impliquent que le volume d'investissements par rapport au plan de croissance 2013-16 mène à environ 300 millions d'euros. Par conséquent, environ 50 % de la croissance définie initialement a été identifié après non plus d'un an et demi.
- Confirmation de l'ambition d'un résultat net courant attendu pour 2014 de 4,00 euros par action (soit environ 66 millions d'euros). Ceci devrait permettre une nouvelle augmentation du dividende pour 2014 de 5 % par rapport à 2013, à 3,40 euros par action.

2. Activités opérationnelles et financières au cours du Q1 2014

2.1. Taux d'occupation et locations

WDP a pu maintenir le niveau élevé du taux d'occupation durant le premier trimestre 2014 même si le portefeuille a enregistré une légère baisse du taux d'occupation par rapport au trimestre précédent. En effet, au 31 mars 2014, le portefeuille enregistre un taux d'occupation de 96,5 % contre 97,4 % au 31 décembre 2013. Cette baisse est liée à la libération de quelques unités réparties proportionnellement sur les différents pays. WDP travaille activement à leur commercialisation. Pour ce qui concerne les échéances des baux existants, sur les 13 % des baux dont la prochaine échéance tombe en 2014, 70 % ont déjà été prolongés (contre 60 % au début de l'exercice). Ceci confirme à nouveau la confiance des clients.

proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO (51 %) inclus. Si les panneaux solaires ne sont pas pris en considération, la valeur du portefeuille est de 1 231,6 million d'euros contre 1 196,2 million d'euros à la clôture 2013.

⁶ Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

⁷ Voir le communiqué de presse du 2 mai 2014.

2.2. Acquisitions et ventes

2.2.1. Nouvelles acquisitions

Zwolle, Mindestraat 7: à Zwolle, aux Pays-Bas, a été conclu à l'automne 2013 un contrat d'acquisition d'un immeuble de 18 000 m² d'entrepôts avec possibilités d'extension, qui est loué depuis dix ans au locataire actuel Altrex. L'investissement représente environ 14 millions d'euros et génère un rendement locatif brut initial d'environ 9 %. Cette transaction a été finalisée début janvier 2014.

2.2.2. Ventes

Début 2014, la vente d'un site non stratégique à Boom, Groene Hofstraat 1, a été réalisée pour un montant d'environ 1 million d'euros.

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

2.3. Projets finalisés au cours du premier trimestre 2014

Londerzeel, Weversstraat 2: après démolition et réhabilitation de l'ancien site, WDP a réalisé un entrepôt sur mesure certifié TAPA⁸ d'une superficie de 14 500 m² sur un site à vue le long de l'A12 pour Colfridis à la fin du 1^{er} trimestre de 2014. Il s'agit d'un investissement d'environ 6 millions d'euros.

Zwolle, Lippestraat 15: projet d'extension réalisé pour un montant de 1,8 million d'euros sur un site existant pour le locataire Kuehne + Nagel, dans le cadre d'une prolongation de bail pour l'entièreté du site d'environ 20 000 m².

2.4. Projets en cours d'exécution

Belgique

Grimbergen, Epegemsesteenweg 31: mi-février 2014, Montea et WDP ont conclu un bail avec Caterpillar Distribution Services Europe pour une période de neuf ans commençant le 1er janvier 2015. Aujourd'hui, le site⁹ est partiellement réaménagé et agrandi en concertation avec le locataire, en une plateforme logistique stratégique de 60 000 m² d'entrepôts et de bureaux.

⁸ TAPA est l'acronyme de 'Technology Asset Protection Association'. Un certificat TAPA est une norme de sécurité des marchandises, qui donne à une organisation l'assurance que les exigences spécifiques sont respectées et garantit la sécurité du réseau et du stockage de marchandises de valeur.

⁹ Le site de Grimbergen est détenu en indivision avec une autre sicaf immobilière, Montea Comm. VA, sur base d'une répartition 50-50. Par conséquent, WDP Comm. VA est copropriétaire de ce site.

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 : redéveloppement d'un entrepôt de congélation ultramoderne avec 20 000 emplacements pour palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe international de boulangerie, sur base d'un bail de vingt ans, livraison prévue au troisième trimestre 2015. L'investissement est évalué à environ 18 millions d'euros.

Louvain, Vaartkom 31 : à Louvain, WDP dispose d'un immeuble emblématique à haute visibilité, *Hungaria*, dont la destination actuelle d'utilisation mixte est cependant devenue obsolète. Dans ce contexte, WDP a conclu un accord de collaboration avec LIFE, promoteur immobilier anversois renommé, pour donner à ce bien une nouvelle destination. Le projet est soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme nécessaires et est prévu pour 2016.

Pays-Bas

Eindhoven, Park Forum 1029 : dans le parc industriel Park Forum West à Eindhoven, WDP réalise pour le compte de son locataire Brocacef, un bâtiment industriel avec bureaux clé en mains d'une superficie totale de 8 000 m², livraison prévue pour le troisième trimestre 2014. Ce projet représente un investissement total de 10 millions d'euros.

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

Zwolle, Pommerenstraat 4A : nouvel entrepôt d'e-commerce certifié BREEAM (score prévu : *Very Good*) d'une surface d'environ 35 000 m², entièrement sur mesure pour wehkamp.nl, le plus grand magasin en ligne des Pays-Bas. La collaboration est basée sur un bail de quinze ans fixe prenant effet dès que la totalité du centre de distribution sera opérationnelle (à partir de l'automne 2015). Le projet représente un investissement par WDP d'environ 30 millions d'euros pour ce qui concerne la phase I du bâtiment. Par ailleurs, le locataire wehkamp.nl investira lui-même plus de 70 millions pour son aménagement¹⁰.

Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7) : projet de plus de 14 000 m², livraison prévue au quatrième trimestre 2014 sur base d'un bail avec une entreprise qui a l'intention d'y centraliser plusieurs de ses activités et y installera également son siège. Le projet sera certifié BREEAM avec un score prévu de *Very Good*. L'investissement total pour la première phase se monte à environ 16 millions d'euros.

Par ailleurs, un nouveau projet est en cours de lancement aux Pays-Bas avec un investissement d'environ 30 millions d'euros. WDP communiquera des détails sur ce projet dès qu'il se concrétisera.

Sur ces projets en cours, WDP prévoit un rendement locatif brut initial d'environ 8 %.

¹⁰ Voir le communiqué de presse du 4 novembre 2013.

2.5. Gestion des ressources financières

Durant le premier trimestre 2014 aucune nouvelle opération de financement n'a été réalisée, sauf celles qui ont été annoncées lors de la publication des résultats annuels de 2013.¹¹

2.6. Faits survenus après la date du bilan

Le dividende optionnel

Le Conseil d'administration du gérant a décidé d'offrir à nouveau cette année aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Les actionnaires ont été informés, lors de l'Assemblée Générale tenue le 30 avril 2014, des modalités concrètes de ce dividende optionnel.¹²

Pour ce qui concerne le paiement du dividende pour 2013 de 3,25 euros brut (arrondi) ou 2,44 euros net (exactement), les actionnaires ont donc le choix entre :

- **le paiement du dividende en espèces :**
Coupon n° 23 donnant droit à un dividende de 3,25 (arrondi) euros brut ou 2,44 (exact) euros net par action (après déduction du précompte mobilier de 25 %¹³).
- **Apport du dividende en échange de nouvelles actions WDP :**
Une nouvelle action peut être souscrite par un apport de 21 coupons n° 23 (chacun représentant un dividende net de 2,44 euros soit un total de 51,24 euros). Par 21 coupons (et donc par nouvelle action), la société paiera également 1,50 euros en espèces. Ceci revient globalement à un prix d'émission de 49,74 euros par action (soit 21 x 2,44 euros (51,24 euros) - 1,50 euros - 49,74 euros).

Ces modalités ont été déterminées sur base de la moyenne de la moyenne des titres échangés (*VWAP* ou *Volume Weighted Average Price*) de l'action WDP durant les cinq derniers jours de bourse sur Euronext Brussels, soit du 23 avril 2014 au 29 avril 2014 inclus, soit 55,49 euros. Puisque les nouvelles actions seront émises à un dividende à partir du 1er janvier 2014, le dividende brut de 3,25 euros (arrondi) pour l'exercice 2013 a été déduit, ce qui donne un cours moyen ajusté de 52,24 euros. Le prix d'émission final de 49,74 euros par action inclut donc une réduction de 4,8 % par rapport au cours moyen ajusté (calculé sur base du *VWAP*). Sur base du cours de clôture du 6 mai 2014 (au moment que l'action cote ex-coupon) l'ajustement est de 9,3 %.

¹¹ Voir le communiqué de presse du 12 février 2014.

¹² Voir le communiqué de presse du 30 avril 2014.

¹³ Voir l'article 269 du 'Code des impôts sur les revenus de 1992', modifié par l'article 84 de la Loi-programme du 27 décembre 2012.

▪ **Combinaison des modes de paiement :**

Un mix entre l'apport en nature de droits à dividende en échange d'émission de nouvelles actions, et le paiement d'un dividende en espèces.

Tous les actionnaires existants doivent communiquer à leur institution financière, durant la période jusqu'au 23 mai 2014 inclus, leur choix entre la contribution de leur droit à dividende en échange de nouvelles actions, le paiement du dividende en numéraire, ou une combinaison des deux modalités de paiement décrites ci-dessus. Le mercredi 4 juin 2014 aura lieu, avant l'ouverture de la bourse, la distribution effective des dividendes. Les nouvelles actions émises seront donc immédiatement cotées, et donc négociables, à partir de cette date. Ce jour-là, les résultats du dividende optionnel seront également annoncés.

WDP acquiert quatre sites au Benelux

Fin avril 2014, WDP a réussi à conclure plusieurs contrats d'achat avec plusieurs professionnels de l'immobilier pour l'acquisition de deux bâtiments en Belgique et deux aux Pays-Bas. Ces transactions d'une valeur totale d'environ 54 millions d'euros devraient permettre à WDP de générer un flux de revenus locatifs de 4,2 millions d'euros (4,4 millions d'euros si l'on inclut la valeur locative de l'espace disponible), ce qui correspond à un rendement locatif brut de 7,8 % (8,1 % après ajout de la valeur locative du marché estimée pour les espaces non loués).

- En Belgique, WDP a acquis fin avril 2014 100 % des actions de la société Charles V Property NV, propriétaire d'un immeuble logistique d'une surface d'environ 9 000 m² à Ternat. L'immeuble est entièrement loué à Axus (ALD Automotive) jusqu'à la fin 2020 (avec première option de résiliation en 2017), déjà partenaire de WDP pour l'immeuble à Kobbegem (Asse).

Par ailleurs, WDP a acquis, fin avril 2014, 100 % des actions de la société Transeuropean Leuven NV. Cette société est propriétaire d'un *multi-unit* à Zaventem, près de l'aéroport, où la demande pour ce type de structure est constante. Il s'agit d'un site typique divisé en plusieurs unités avec bureaux connexes sur une surface totale de 19 000 m². Le site est loué à environ 85 % à différents locataires de qualité tels que BPost et le constructeur d'hélicoptères Agusta.

- Aux Pays-Bas, WDP acquiert un site à Tilburg et un à Venray.

Le site de Tilburg (pôle logistique du sud des Pays-Bas), d'une surface de plus de 20 000 m² a été acquis fin avril 2014 ; il se compose d'un espace de stockage avec installations cross-dock. Le bâtiment est loué à Bakker Logistiek sur base d'un bail à long terme de douze ans. Bakker Logistiek est aujourd'hui le dixième prestataire logistique des Pays-Bas. Il a récemment acquis EFT, anciennement partie du groupe Univeg qui est depuis des années partenaire de WDP à différents endroits.

Par ailleurs, un contrat d'achat a été conclu, sous réserve d'un certain nombre de conditions usuelles préalables, pour l'acquisition d'un nouvel entrepôt stratégiquement situé à Venray. WDP prévoit de finaliser la transaction début juin 2014. Ce site d'environ 40 000 m² abrite le prestataire logistique international CEVA Logistics pour son client Microsoft. Cet immeuble d'excellente visibilité se trouve sur la zone industrielle De Blakt où WDP est déjà présente avec un site voisin loué à Sligro. L'extension d'environ 35 000 m² sera financée conjointement par l'acheteur et le vendeur. Actuellement, le locataire CEVA Logistics a un bail de 5+5 ans (dont deux ans sont écoulés). Avec l'addition de CEVA Logistics au portefeuille clients de WDP, WDP héberge les trois plus importants prestataires de services logistiques internationaux outre Kuehne + Nagel et DHL.

Toutes ces acquisitions sont effectuées à des prix conformes à la juste valeur telle que déterminée dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers indépendants.

3. Résultats financiers

3.1. Résumé

Le résultat net courant de WDP pour le 1^{er} trimestre 2014 est de 15,4 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 11,2% par rapport au résultat de 13,8 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2013. Cette augmentation du résultat net courant est le résultat de la croissance continue du portefeuille WDP en 2013 avec notamment des acquisitions stratégiques, des projets en vue de location et de la hausse constante du taux d'occupation. Par ailleurs, les frais d'exploitation et les frais financiers sont gérés activement et bien contrôlés.

Le résultat net courant par action est de 0,96 euros pour le premier trimestre 2014, par rapport à 0,92 euros pour la même période l'an dernier, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour cette période¹⁴. Cette augmentation de 4,3 % signifie que WDP est en bonne voie pour atteindre la croissance prédéterminée du résultat net courant de 4 % à 4,00 euros par action.

¹⁴ Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation pour le Q1 2014 est de 16 079 247.

3.2. Chiffres clés

Chiffres clés

OPÉRATIONNEL	31/03/2014	31/12/2013
Juste valeur des placements immobiliers (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	1 307,7	1 273,1
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	8,2	8,2
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	7,4	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 %)	96,5	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	0,1	1,5
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	91,2	91,6

FINANCIER	31/03/2014	31/12/2013
Taux d'endettement ⁷ (en %)	54,6	54,6
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	3,5	3,6
Coût moyen des dettes (en %)	3,55	3,64
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	2,8	3,0
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,2	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)	31/03/2014	31/03/2013
Résultat immobilier	23,4	20,7
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	21,3	18,9
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-5,7	-4,9
Résultat net courant	15,4	0,0
Résultat sur le portefeuille	1,1	0,2
Résultat IAS 39	-5,9	5,1
Résultat net	10,6	19,1

DONNÉES PAR ACTION (en euros)	31/03/2014	31/03/2012
Résultat net courant (EPRA) ^{2,11}	0,96	0,92
Résultat sur le portefeuille	0,07	0,01
Résultat IAS 39	-0,37	0,34
Résultat net	0,66	1,27
NAV (IFRS) ¹¹	33,4	31,1
NAV (EPRA) ^{2,11}	36,9	35,5
NNNAV (EPRA) ²	33,5	31,1

¹ Calculé en divisant les locations contractualisées annualisées brut (cash) par la valeur équitable. La valeur équitable est égale à la valeur des investissements immobiliers 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 les surfaces non louées et y compris les revenus 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 opérationnelle ou marge d'exploitation se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

⁷ Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

⁸ Défini comme 'Résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille' divisé par les 'Frais d'intérêts' moins 'Intérêts & dividendes encaissés' moins 'Rémunération pour des locations & équivalents similaires'.

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

¹⁰ Terme restant des couvertures d'intérêts qui ont été souscrites pour couvrir la dette contre les fluctuations des taux d'intérêt.

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

3.3. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA*	31/03/2014	31/12/2013
Résultat EPRA (en euros par action)**	0,96	0,92
EPRA NAV (en euros par action)	36,9	35,9
EPRA NNNAV (en euros par action)	33,5	32,8
EPRA Net Initial Yield (en %)	7,5	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	7,5	7,5
Taux de vacance EPRA (en %)	3,7	2,8
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	9,4	9,2
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (en %)	8,9	8,9

* 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 Q1 2014 et Q1 2013.

3.4. Commentaires sur le compte de résultat du 31 mars 2014¹⁵

Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 23,4 millions d'euros pour le premier trimestre 2014, soit une augmentation de 12,9 % par rapport à la même période l'an dernier (20,7 millions d'euros). L'augmentation est d'une part le résultat de la croissance continue du portefeuille en 2013, principalement en Belgique et aux Pays-Bas par des acquisitions et par la finalisation de projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs reste stable d'année en année (+0,1 %). Ce résultat inclut également 1,2 million d'euros de revenus de panneaux solaires (par rapport à 0,8 million d'euros pour la même période l'an dernier).

Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)* est de 21,3 millions d'euros pour le premier trimestre 2014, soit une augmentation de 12,5 % par rapport à la même période l'an dernier (18,9 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux se montent à 2,1 million

¹⁵ 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 selon la méthode de la mise en équivalence. Des chiffres historiques de comparaison ont été également indiqués pour les périodes précédentes. Pour ce qui concerne les statistiques dans les rapports sur le portefeuille, la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO est indiquée (51 %).

d'euros pour le premier trimestre, soit une augmentation de 0,3 million d'euros par rapport aux frais pour la même période l'an dernier. WDP parvient à maintenir le contrôle sur les coûts, ce qui porte la marge opérationnelle¹⁶ pour le Q1 2014 à 91,2 %, à comparer à 91,3 % pour le Q1 2013.

Résultat financier (hors résultat IAS 39)

Le *résultat financier (hors résultat IAS 39)* s'élève à -5,7 millions d'euros pour le premier trimestre 2014, soit une augmentation par rapport à l'an dernier (-4,9 millions d'euros) lorsque les revenus des actifs tchèques vendus ont été comptabilisés comme revenus financiers jusqu'à la clôture fin juin 2013. Le total des dettes financières est de 709 millions d'euros au 31 mars 2014. La charge d'intérêt moyenne est de 3,6 % pour le premier trimestre 2014, stable contre 3,6 % en 2013.

Résultat sur le portefeuille

Le *résultat sur le portefeuille* pour le premier trimestre 2014 est de +1,1 million d'euros, soit +0,07 euros par action¹⁷. Pour la même période l'an dernier, ce résultat était de +0,2 million d'euros ou +0,01 euros par action. Par pays, cela donne les résultats suivants pour le premier trimestre 2014 : Belgique (-0,7 million d'euros), Pays-Bas (+1,6 million d'euros), France (+0,4 million d'euros) et Roumanie (-0,2 million d'euros).

Résultat IAS 39¹⁸

L'impact du *résultat IAS 39* est de -5,9 millions d'euros ou -0,37 euros par action au cours du premier trimestre 2014 (contre +5,1 millions d'euros ou +0,34 euros par action en 2013). Cet impact négatif provient de la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêt (principalement *Interest Rate Swaps*) au 31 mars 2014 en raison d'une baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du premier trimestre 2014.

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

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

¹⁷ Sur base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 16 079 247 durant le Q1 2014.

¹⁸ L'impact de la norme IAS 39 (postes hors trésorerie) est calculé sur base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

Résultat net

Le résultat net courant, auquel est ajouté le résultat sur portefeuille et le résultat IAS 39, correspond à un *résultat net* pour le premier trimestre 2014 de 10,6 millions d'euros (à comparer à 19,1 millions d'euros pour la même période l'an dernier).

La différence entre le résultat net de 10,6 millions d'euros et le résultat net courant de 15,4 millions d'euros est essentiellement due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt (résultat IAS 39) (voir ci-dessus).

3.5. Bilan

Commentaires sur le bilan au 31 mars 2014

Portefeuille immobilier¹⁹

Selon les experts indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*²⁰) du portefeuille immobilier de WDP conformément à la norme IAS 40 est de 1 231,6 millions d'euros au 31 mars 2014 contre 1 196,2 millions d'euros au début de l'exercice (en ce compris la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements en panneaux solaires²¹, la valeur totale du portefeuille est passée à 1 307,7 millions d'euros, à comparer à 1 273,1 millions d'euros fin 2013.

Cette valeur de 1 307,7 millions d'euros comprend 1 143,7 millions d'euros de bâtiments achevés (*standing portfolio*), quasi stable en comparaison à celle du début de l'exercice. Les projets en cours représentent une valeur de 48,5 millions d'euros avec d'une part le projet en Belgique, à Londerzeel, et d'autre part les projets aux Pays-Bas, à Eindhoven, Schiphol Logistics Parc, Bleiswijk et Zwolle. Il faut y ajouter les réserves foncières notamment à Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière en Roumanie, d'une juste valeur de 39,4 millions d'euros.

Les investissements en panneaux solaires effectués au 31 mars 2014 sont valorisés à une *fair value* de 76,1 millions d'euros.

¹⁹ 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 selon la méthode de la mise en équivalence. Des chiffres historiques de comparaison ont été également indiqués pour les périodes précédentes. Pour ce qui concerne les statistiques dans les rapports sur le portefeuille, la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO est indiquée (51 %).

²⁰ Pour connaître la méthode d'évaluation précise, veuillez-vous référer au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (www.beama.be).

²¹ Les investissements en panneaux solaires sont évalués selon la norme IAS 16 en application du modèle de revalorisation.

Le portefeuille total est actuellement évalué à un rendement locatif brut (*yield*) de 7,9 %²². Le rendement locatif brut, après ajout de la valeur locative du marché estimée pour les espaces non loués est de 8,2 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU					
PORTEFEUILLE PAR PAYS					
	Belgique	Pays-Bas	France	Romanie	Total
Nombre de sites louables (#)	63	31	8	3	105
Surface louables brute (en m ²)	1 271 639	721 494	150 113	11 479	2 154 725
Terrain (en m ²)	2 504 324	1 179 049	376 174	860 977	4 920 524
Juste valeur (en million d'euros)	686,4	438,3	80,3	26,6	1 232
% de la juste valeur totale	56%	36%	6%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour le 1 ^{er} trimestre 2014	-0,1%	0,4%	0,6%	-0,8%	0,1%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,2%	4,0%	7,1%	0,0%	3,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,5	8,5	3,5	9,0	6,5
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,7%	8,9%	8,7%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,2%	-0,4%	-0,6%	0,0%	-0,3%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,0%	-0,2%
Les ajustements pour frais de mutations	-0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	7,1%	7,8%	7,9%	9,0%	7,4%

¹ Indicateur de performance financière calculé en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

² Panneaux solaires non compris.

³ Calculé en divisant les locations contractualisées annualisées brut (*cash*) par la valeur équitable. La valeur équitable est égale à la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement impôt de transaction).

NAV par action

La NAV (EPRA) par action est de 36,9 euros au 31 mars 2014. Cela représente une augmentation de 1,0 euros par rapport à une valeur intrinsèque de 35,9 euros au 31 décembre 2013. La NAV (IFRS) de l'action au 31 mars 2014 est de 33,4 euros contre 32,8 euros au 31 décembre 2013.

²² 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 droit de mutations).

3.6. Position financière²³

L'endettement financier total (à court et à long termes) est passé de 688,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 à 708,7 millions d'euros au 31 mars 2014. Les dettes et engagements comme celles-ci sont reprises dans le calcul de l'endettement conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 sur les sicaf immobilières et sont passées de 701,1 millions d'euros à 720,2 millions d'euros. Dans le même temps, le total du bilan est passé de 1 283,1 millions d'euros au 31 décembre 2013 à 1 320,2 millions d'euros. En conséquence, le niveau de la dette est resté stable durant le premier trimestre 2014 à 54,6 % à la fin mars 2014.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 mars 2014 est de 2,8 ans²⁴. Si l'on tient compte des crédits à plus long terme inclus et non inclus au bilan, l'échéance moyenne pondérée est de 3,2 ans²⁵ minimum. Au 31 mars 2014, le total des lignes de crédit à long terme non incluses au bilan et confirmées était de 100 millions d'euros²⁶. Par ailleurs, WDP peut disposer d'une facilité de crédit à court terme pour le préfinancement de projets aux Pays-Bas ainsi que des lignes de crédit à court terme pour le financement du dividende, du fonds de roulement et pour la couverture du programme de papier commercial. Pour ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2014, ces facilités de crédit respectives ont d'ores et déjà été prolongées pour la moitié. L'autre moitié qui vient à échéance le 31 décembre 2014 est couverte par les facilités de crédit disponibles et non utilisées. Le coût moyen de la dette est de 3,6% au premier trimestre 2014. L'*Interest Coverage Ratio*²⁷ est égal à 3,5x pour la même période par rapport à 3,6x pour l'ensemble de l'exercice 2013. Le taux de couverture (*hedge ratio*), représentant les dettes financières à taux d'intérêt fixe ou à taux flottant et couvert, essentiellement par *Interest Rate Swaps* (IRS), est de 76%, ce qui implique une échéance moyenne pondérée des couvertures de 5,4 ans.

²³ 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 selon la méthode de la mise en équivalence. Des chiffres historiques de comparaison ont été également indiqués pour les périodes précédentes. Pour ce qui concerne les statistiques dans les rapports sur le portefeuille, la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO est indiquée (51 %).

²⁴ Y compris les dettes à court terme : celles-ci comprennent principalement le programme de papier commercial qui est intégralement couvert par des facilités de soutien renouvelables.

²⁵ Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par le biais d'une option de prolongation. Chaque fois que celle-ci est exercée, l'échéance moyenne pondérée des crédits à long terme est de 4,0 ans.

²⁶ À l'exclusion de la facilité de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets pré-loués en Roumanie.

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

4. Perspectives

Comme annoncé en début d'exercice, WDP prévoit une nouvelle augmentation du résultat net courant durant cette *année de la construction 2014*. Le volume net des investissements d'environ 115 millions d'euros réalisé en 2013 contribuera pleinement au résultat de l'exercice 2014. Par ailleurs, différents projets de constructions neuves ont commencé et ne contribueront au résultat qu'à partir de 2015-16.

On prévoit également une poursuite de la croissance portée par le potentiel d'investissement généré par le dividende optionnel et les facilités de crédit confirmées et non utilisées, qui serviront aux investissements annoncés récemment de plus de 50 millions d'euros, compte tenu d'une structure de capital qui reste constante avec un ratio d'endettement de 56 %.

Sur base du bénéfice réalisé au premier trimestre 2014 et des perspectives pour le reste de l'exercice, WDP prévoit une augmentation du bénéfice net à 4,00 euros par action (soit environ 66 millions d'euros)²⁸. Cette croissance attendue devrait également permettre d'augmenter à nouveau le dividende de 5 % à 3,40 euros brut par action.

13 % des contrats arrivent à leur première échéance en 2014, dont 70 % ont déjà pu être prolongés (contre 60 % au début de l'exercice). Sur base des informations disponibles actuellement et de la situation actuelle du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation moyen minimum de 95 % pour 2014.

²⁸ 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 un nombre d'heures normal d'ensoleillement.

5. APERÇUS DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 mars 2014 - analytique (résultats et bilan)²⁹

5.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	2014.MAR	2013.DÉC	2013.MAR
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	22 128	82 585	20 095
Recettes provenant de l'énergie solaire	1 153	6 353	798
Autres recettes/frais d'exploitation	74	92	-200
Résultat immobilier	23 354	89 030	20 693
Frais immobiliers	-700	-2 488	-621
Frais généraux de la société	-1 355	-4 768	-1 144
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	21 299	81 775	18 928
Résultat financier hors résultat IAS 39	-5 722	-21 432	-4 870
Impôts sur le résultat net courant	-23	-40	-13
Impôts latents sur le résultat net courant	-125	-330	-100
Participation du résultat des joint ventures	-57	-426	-125
RÉSULTAT NET COURANT	15 372	59 547	13 820
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*			
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	1 335	-277	283
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	13	659	1
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	-204	-1 091	-68
Résultat sur le portefeuille	1 144	-709	216
RÉSULTAT IAS 39			
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-5 875	20 837	5 056
Résultat IAS 39	-5 875	20 837	5 056
RÉSULTAT NET	10 640	79 674	19 093
<i>* 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.</i>			

²⁹ 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 selon la méthode de la mise en équivalence. Des chiffres historiques de comparaison ont été également indiqués pour les périodes précédentes.

RATIOS CLÉS	2014.MAR	2013.DÉC	2013.MAR
<i>(en euros)</i>			
Résultat net courant (EPRA) / action*	0,96	3,85	0,92
Résultat sur le portefeuille / action*	0,07	-0,05	0,01
Résultat IAS 39 / action*	-0,37	1,35	0,34
Versement proposé	0,66	5,15	1,27
Résultat net courant / action**	0,96	3,70	0,92
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	
<hr/>			
Nombre moyen pondéré d'actions	16 079 247	15 460 354	15 081 692
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	16 079 247	16 079 247	15 081 692

* 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	2014.MAR	2013.DÉC	2013.MAR
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	131	114	186
Placements immobiliers	1 203 789	1 167 733	1 036 803
Autres immobilisations corporelles (y compris les panneaux solaires)	66 169	66 814	67 767
Immobilisations financières	23 314	23 384	20 863
Créances commerciales et autres immobilisations	6 726	6 800	5 110
Participations aux filiales associées et aux joint ventures	2 617	2 946	0
Actifs non courants	1 302 748	1 267 792	1 130 728
Actifs destinés à la vente	1 231	2 179	36 229
Créances commerciales	5 809	3 578	6 247
Créances fiscales et autres actifs circulants	5 296	5 465	7 223
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 038	1 579	969
Comptes de régularisation	4 034	2 498	3 690
Actifs circulants	17 408	15 298	54 359
TOTAL DES ACTIFS	1 320 156	1 283 090	1 185 087
Capital	124 898	124 898	117 425
Primes d'émission	177 057	177 057	138 428
Réserves	224 543	145 451	193 731
Résultat net de l'exercice	10 640	79 674	19 093
Fonds propres	537 139	527 080	468 677
Engagements à long terme	544 609	565 026	560 666
Dettes financières à long terme	488 397	514 899	492 959
Autres passifs à long terme	56 212	50 127	67 707
Passifs courants	238 408	190 984	155 744
Dettes financières à court terme	220 346	173 477	139 161
Autres passifs à court terme	18 062	17 507	16 583
Engagements	783 017	756 010	716 410
TOTAL DU PASSIF	1 320 156	1 283 090	1 185 087
RATIOS CLÉS			
<i>(en euros)</i>			
NAV (IFRS) / action	33,4	32,8	31,1
NAV (EPRA) / action	36,9	35,9	35,5
Cours de l'action	54,5	52,7	49,5
Agio / Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	47,7%	46,7%	39,4%
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)*	1 307 683	1 273 065	1 165 524
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	720 221	701 052	642 733
Total du bilan	1 320 156	1 283 090	1 185 087
Taux d'endettement**	54,6%	54,6%	54,2%

* 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 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Pour de plus amples informations, veuillez contacter :

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvenem

Belgique
www.wdp.be
investorrelations@wdp.be

Joost Uwents
CEO

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

Mickael Van den Hauwe
CFO

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

Galerie de photos : www.wdp.be/relations/pressmedia

La sicaf immobilière WDP développe et investit dans des biens immobiliers logistiques (entrepôts et bureaux). Le portefeuille de WDP contient plus de 2 millions m² de bâtiments. Ce patrimoine international d'immeubles semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 100 sites situés dans des zones-clés logistiques pour le stockage et la distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie. Pour de plus amples informations sur WDP, veuillez visiter le site www.wdp.be.

*WDP Comm. VA - Société publique d'investissement immobilier au capital fixe de droit belge.
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)*
