

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.07.2013 AU 30.09.2013

- Le résultat net courant<sup>1</sup> de WDP pour les trois premiers trimestres de 2013 s'élève à 45,4 millions d'euros, soit une augmentation de 17,1% par rapport aux trois premiers trimestres de 2012.
- WDP confirme son objectif du résultat net courant pour 2013 de 3,85 euros par action (environ 60 millions d'euros), soit une augmentation de 5% par rapport à 2012.
- Le volume d'investissement de plus de 230 millions d'euros est conforme au plan de croissance 2013-16 en raison d'une combinaison d'acquisitions directes, de projets en cours d'exécution et de nouveaux projets. Ce programme d'investissements représente environ 40% de l'objectif de croissance du portefeuille.

### 1. Résumé

- Le résultat net courant pour les trois premiers trimestres de 2013 s'élève à 45,4 millions d'euros, soit une augmentation de 17,1% par rapport aux trois premiers trimestres de 2012 (38,8 millions d'euros). Le résultat net courant par action<sup>2</sup> pour les trois premiers trimestres de 2013 augmente de 6,2%, atteignant 2,96 euros contre 2,79 euros pour les trois premiers trimestres de 2012. WDP suit donc le schéma visant une augmentation du dividende de 5%, pour atteindre 3,25 euros par action pour 2013.
- Le taux d'occupation<sup>3</sup> au 30 septembre 2013 est de 97,1%, contre 97,3% à la fin de 2012. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP atteint 7,1 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 septembre 2013, le taux d'endettement est de 56,8% contre 56,1% au 31 décembre 2012. La juste valeur du portefeuille<sup>4</sup> s'élève à 1 229,3 millions d'euros contre 1 163,1 millions d'euros fin 2012.

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

<sup>2</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 15 352 732 au cours des trois premiers trimestres de 2013.

<sup>3</sup> 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.

- Le NAV (EPRA)<sup>5</sup> s'élève à 34,66 euros au 30 septembre 2013, contre 34,64 euros au 31 décembre 2012.
- En outre, WDP annonce la transaction, qui a déjà été rendue publique, concernant l'acquisition de deux sites à Geel, deux nouvelles acquisitions (BE, NL), ainsi qu'un nouveau projet à réaliser aux Pays-Bas, ce qui représente un investissement total de plus de 50 millions d'euros.
- Ainsi, le programme complet des investissements annoncés pour les nouvelles acquisitions et les nouveaux projets s'élève, depuis le début de l'année, à plus de 230 millions d'euros, ce qui constitue un mix d'investissements assorti de retombées tant directes qu'indirectes sur le résultat à moyen terme. Actuellement, ces investissements représentent environ 40% de l'objectif de croissance du portefeuille conformément au plan de croissance stratégique 2013-16.

## **2. Activités opérationnelles et financières au cours du troisième trimestre de 2013**

### **2.1. Taux d'occupation et locations**

WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation (97,3% à la fin de 2012). Au 30 septembre 2013, le portefeuille atteint donc un taux d'occupation de 97,1%. En ce qui concerne les échéances des baux existants, plus de 90% des 13% de baux qui arrivent à la prochaine échéance en 2013 ont entre-temps déjà pu être prolongés (contre 70% au début de l'année). Ceci confirme à nouveau la confiance accordée à WDP par les clients.

### **2.2. Acquisitions et ventes**

#### *Belgique*

*Kobbegem (Asse), Breker 41* : début septembre 2013, WDP a acquis la totalité des actions de la société Breker Immo NV. Cette société possède un bâtiment de plus de 12 000 m<sup>2</sup>, dont la totalité est louée à Axus (ALD Automotive) jusqu'à la fin de l'année 2020 (avec une possibilité de rupture en 2017). Ce site a été acquis pour un montant de 4,6 millions d'euros en générant un rendement locatif brut de 9,0%.

---

<sup>4</sup> La valeur du portefeuille se compose des placements immobiliers, des Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte 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 1 157,2 millions d'euros contre 1 095,2 millions d'euros fin 2012.

<sup>5</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

WDP détient actuellement 9,7 millions d'euros d'*Actifs détenus en vue de la vente*. Il s'agit de quatre sites à Alost (3) et Wieze (1) qui seront vendus au cours du dernier trimestre de 2013.

#### *Pays-Bas*

Pour un aperçu des nouvelles acquisitions aux Pays-Bas, nous vous renvoyons au point 2.6. *Faits survenus après la date du bilan* plus loin dans ce communiqué de presse.

### **2.3. Projets finalisés au cours du troisième trimestre de 2013**

Comme prévu, aucun développement était finalisé au cours du troisième trimestre de 2013. Voir 2.4. *Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location*.

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

#### *Belgique*

*Londerzeel, Weversstraat 2* : après la démolition et l'assainissement de l'ancien site, le développement d'un entrepôt sur mesure de 14 500 m<sup>2</sup> avec un site à vue au bord de l'A12 pour Colfridis a commencé. La livraison est prévue au premier trimestre de 2014.<sup>6</sup>

*Londerzeel, Nijverheidsstraat 13* : redéploiement du site et construction d'un entrepôt de congélation moderne d'une capacité de 20 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe de boulangerie international, sur la base d'un bail de 20 ans. La livraison est prévue au troisième trimestre de 2015.<sup>6</sup>

*Alost, Tragel 47* : le site existant de Tech Data est élargi avec une surface de 3 000 m<sup>2</sup> (livraison prévue : quatrième trimestre de 2013), ce qui permettra au groupe de poursuivre ses activités et sa croissance sur ce site. Le bail a donc été également prolongé et la réussite de cette longue collaboration confirmée.

*Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10* : la construction sur mesure d'un entrepôt de transbordement de 4 000 m<sup>2</sup> pour le locataire GLS a commencé, avec une livraison prévue à la fin de 2013. GLS a signé un bail ferme de neuf ans.

*Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12* : dans le port d'Anvers – entre le tunnel Kennedy et le tunnel Liefkenshoek –, WDP réalise un projet avec un potentiel d'extension de 20 000 m<sup>2</sup> pour Van Moer Group. La livraison de cette extension est prévue au cours du quatrième trimestre de cette année.

---

<sup>6</sup> Voir le communiqué de presse du 25 mars 2013.

## *Roumanie*

*Brasov* : après la passation d'un bail de dix ans dans le cadre d'un partenariat sur le long terme par WDP - par l'intermédiaire de WDP Development RO<sup>7</sup> - avec Inter Cars SA, unité du groupe polonais, et acteur incontournable dans le secteur de la distribution de pièces automobiles et de poids lourds pour l'Europe de l'Est, des travaux de construction d'un entrepôt de 5 000 m<sup>2</sup>, sur le toit duquel seront installés également des panneaux solaires, ont débuté sur le terrain disponible de Brasov. La livraison de ce projet est prévue au dernier trimestre de cette année. Un deuxième parc semi-industriel et logistique WDP sera aussitôt lancé en Roumanie après la mise en service des bâtiments sur le site WDP d'Oarja.

## **2.5. Durabilité**

Après la livraison de deux parcs de panneaux solaires sur les terrains disponibles en Roumanie, WDP atteindra une puissance globale installée d'environ 30 MWp d'énergie verte grâce aux panneaux solaires qui sont installés sur plus de trente sites en Belgique et en Roumanie.<sup>8</sup>

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

Le programme de crédit auprès de Belfius a été augmenté de 10 millions d'euros, afin de soutenir la croissance de l'entreprise.

## **2.7. Faits survenus après la date du bilan**

Dans le cadre de la simplification requise dans le domaine opérationnel et administratif, et dans l'objectif de réaliser des synergies au sein du groupe WDP, WDP et sa filiale à 100% Eurologistik Leasehold ont fusionné au début d'octobre 2013. Au début de juin 2013, WDP a acquis les actions de cette société détenant les droits sur le site logistique d'environ 75 000 m<sup>2</sup>, intégralement loué à Carrefour aux prix de 46,1 millions d'euros. Le site est stratégiquement situé dans la zone industrielle Cargovil à Vilvorde.<sup>9</sup>

Par ailleurs, début octobre 2013, WDP a pu conclure un accord de principe ayant force obligatoire, assorti de plusieurs conditions suspensives usuelles, qui concerne l'acquisition de deux sites à Geel-ENA23<sup>10</sup> – dont un équipé d'une installation PV –, d'une superficie louable totale de 30 000 m<sup>2</sup> et d'une valeur totale de 24,4 millions d'euros. L'acquisition des deux sites et de l'installation PV est réalisée par une fusion directe avec trois sociétés et financée par l'émission de nouvelles actions

---

<sup>7</sup> WDP Development RO est une co-activité 51-49 avec Jeroen Biermans, entrepreneur et spécialiste de la Roumanie.

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

<sup>9</sup> Voir le communiqué de presse du 10 juin 2013.

<sup>10</sup> Réseau économique Canal Albert (ENA).

WDP. Cette transaction donne lieu à une augmentation du capital de WDP d'environ 21 millions d'euros. Les deux sites sont situés sur le deuxième axe industriel stratégique de Belgique, à savoir l'axe Anvers-Limbourg, et permettent ainsi de poursuivre la diversification du portefeuille existant de WDP. WDP prévoit de finaliser cette transaction au début de décembre 2013.<sup>11</sup>

Deux des trois projets de constructions neuves déjà annoncés aux Pays-Bas<sup>12</sup>, dont le montant total s'élève à 70 millions d'euros, ont déjà pu être lancés :

- À Zwolle, la construction d'un nouvel entrepôt de commerce électronique certifié BREEAM d'une superficie d'environ 35 000 m<sup>2</sup>, entièrement conçu sur mesure pour wehkamp.nl, le plus grand entrepôt en ligne des Pays-Bas, a commencé. Ce centre de distribution remplace le centre de distribution actuel de wehkamp.nl à Dedemsvaart. 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 aménagement.<sup>13</sup>
- Dans la zone industrielle Park Forum West à Eindhoven, un terrain d'environ 15 000 m<sup>2</sup> sera acheté. Pour les besoins du locataire Brocacef, WDP construira un hall commercial avec bureaux *clés en main* d'une superficie totale de plus de 8 000 m<sup>2</sup>. Brocacef, un grossiste pharmaceutique, signe à cet effet un bail ferme de 10 ans. WDP prévoit de livrer ce projet d'une valeur d'investissement totale d'environ 10 millions d'euros à la fin du quatrième trimestre de 2013.
- Actuellement, WDP continue de travailler sur le troisième projet aux Pays-Bas dont la valeur d'investissement est d'environ 30 millions d'euros. WDP fournira plus d'informations quand ce projet sera définitivement lancé.

De plus, WDP annonce un nouveau projet à Bleiswijk (près de Rotterdam). Il s'agit d'un entrepôt avec bureaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> qui sera construit pour MRC Transmark, un fournisseur pour l'industrie pétrolière et gazière, sur la base d'un bail de 10 ans à partir du quatrième trimestre de 2014. L'investissement total prévu par WDP est de 8 millions d'euros.

Avec ces quatre projets aux Pays-Bas, WDP prévoit de réaliser un rendement de près de 8%.

Pour financer le projet durable à Zwolle<sup>14</sup>, WDP a pu consolider la collaboration avec Triodos, qui propose des financements spécifiques aux projets durables. Le crédit d'investissement *bullet* bilatéral qui arrive à échéance dans cinq ans a donc augmenté de 15 millions d'euros.

---

<sup>11</sup> Voir le communiqué de presse du 2 octobre 2013.

<sup>12</sup> Voir le rapport financier semestriel de 2013.

<sup>13</sup> Voir le communiqué de presse du 4 novembre 2013.

<sup>14</sup> Voir le communiqué de presse du 4 novembre 2013.

Un accord de principe assorti de plusieurs conditions suspensives usuelles a également été conclu pour une valeur d'investissement d'environ 14 millions d'euros (en générant un rendement locatif brut initial de 8,7%) en ce qui concerne l'achat d'un bâtiment de 18 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt avec un potentiel d'extension à Zwolle, qui est loué pour une durée de 10 ans par le locataire actuel Altrex. Il est prévu que cette transaction soit achevée début janvier 2014.

### **3. Résultats financiers**

#### **3.1. Résumé**

Le résultat net courant de WDP pour les trois premiers trimestres de 2013 s'élève à 45,4 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 17,1% par rapport au résultat de 38,8 millions d'euros pour la même période en 2012. Cette forte augmentation du résultat net courant est due à la poursuite de la croissance du portefeuille de WDP en 2012 et en 2013. De plus, les frais d'exploitation et financiers ont été gérés activement et maintenus sous contrôle.

Le résultat net courant par action s'élève à 2,96 euros, contre 2,79 euros sur la même période l'an passé, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur la période<sup>15</sup>. Grâce à cette augmentation de 6,2%, WDP suit donc le schéma visant à atteindre l'objectif d'augmentation du dividende par action de 5%, pour atteindre 3,25 euros par action.

---

<sup>15</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours des trois premiers trimestres de 2013 est de 15 352 752, compte tenu de l'émission de 573 596 nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel.

### 3.2. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS		
<b>OPÉRATIONNEL</b>		
	30/09/2013	31/12/2012
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1.229,3	1.163,1
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)	8,2	8,2
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	7,5	7,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	7,1	7,2
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,1	97,3
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	1,9	2,3
Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)	91,9	91,4
<b>FINANCIER</b>		
	30/09/2013	31/12/2012
Taux d'endettement <sup>7</sup> (en %)	56,8	56,1
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (x)	3,7	3,4
Coût moyen des dettes (en %)	3,60	3,63
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	2,8	2,7
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,3	3,6
Hedge ratio <sup>9</sup> (en %)	77	78
Terme moyen restant des couvertures <sup>10</sup> (en ans)	5,3	5,8
<b>RÉSULTAT (en millions d'euros)</b>		
	30/09/2013	30/09/2012
Résultat immobilier	67,6	60,2
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	62,1	55,0
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-16,3	-15,7
Résultat net courant	45,4	38,8
Résultat sur le portefeuille	-0,7	1,2
Résultat IAS 39	17,9	-16,9
Résultat net	62,6	23,1
<b>DONNÉES PAR ACTION (en euros)</b>		
	30/09/2013	30/09/2012
Résultat net courant (EPRA) <sup>2,11</sup>	2,96	2,79
Résultat sur le portefeuille	-0,05	0,09
Résultat IAS 39	1,17	-1,22
Résultat net	4,08	1,66
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	31,24	28,60
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	34,66	33,52
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	31,21	28,60

<sup>1</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est égale à la valeur du portefeuille immobilier après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

<sup>2</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> Y compris les panneaux solaires qui sont comptabilisés pour la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> L'évolution des revenus locatifs nets au sein d'un portefeuille inchangé. Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> La marge opérationnelle, ou marge d'exploitation, s'obtient en divisant le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

<sup>7</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, nous vous renvoyons à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

<sup>8</sup> Défini comme le Résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les Frais d'intérêts moins les Intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les Redevances de location-financement et similaires.

<sup>9</sup> Pourcentage des dettes à frais d'intérêts fixes ou couvertes contre les fluctuations de taux d'intérêt dues à des produits financiers dérivés.

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

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

### **3.3. Commentaires sur le compte de résultat du 30 septembre 2013**

#### **Résultat immobilier**

Le *résultat immobilier* s'élève à 67,6 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2013, soit une augmentation de 12,2% par rapport à la même période l'an dernier (60,2 millions d'euros). Cette augmentation s'explique, d'une part, par la poursuite de la croissance du portefeuille au Benelux. D'autre part, cette augmentation est également due à la croissance interne en raison d'un taux d'occupation constamment élevé et de l'indexation des revenus locatifs. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel a augmenté de 1,9%. Ce résultat comprend également 5,7 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 5,6 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 62,1 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2013, soit une augmentation de 12,8% par rapport à la même période l'an dernier (55,0 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux sont de 5,5 millions d'euros pour les trois premiers trimestres, représentant une augmentation légère par rapport aux frais sur la même période l'an passé. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle<sup>16</sup> de 91,9% au cours des trois premiers trimestres de 2013 – comparable aux trois premiers trimestres de 2012 (91,4%).

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

Le *résultat financier (hors résultat IAS 39)* s'élève à -16,3 millions d'euros pour les trois premiers trimestres de 2013, ce qui représente une hausse par rapport à l'an passé (-15,7 millions d'euros) incluant les revenus des actifs tchèques qui ont été traités en 2013 comme des revenus financiers jusqu'à la vente effective le 20 juin 2013. Le montant total des dettes financières a atteint 706 millions d'euros au 30 septembre 2013 contre 660 millions d'euros au début de l'année. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 3,6% au cours des trois premiers trimestres de 2013 contre 3,6% en 2012.

---

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



### Résultat sur le portefeuille

Le *résultat sur portefeuille* pour les trois premiers trimestres de 2013 s'élève à -0,7 million d'euros, soit -0,05 euro par action<sup>17</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +1,2 million d'euros, soit +0,09 euro par action. Pour les trois premiers trimestres de 2013, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (-2,7 millions d'euros), Pays-Bas (+3,2 millions d'euros), France (+0,0 million d'euros) et Roumanie (-1,2 million d'euros).

### Résultat IAS 39<sup>18</sup>

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à 17,9 millions d'euros, soit 1,17 euro par action au cours des trois premiers trimestres de 2013 (contre -16,9 millions d'euros, soit -1,22 euro par action pour la même période en 2012). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement Interest Rate Swaps) au 30 septembre 2013, à la suite d'une hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2013.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est traitée intégralement au compte de résultat et non directement 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 2013 de 62,6 millions d'euros (par rapport à 23,1 millions d'euros au cours de la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net de 62,6 millions d'euros et le résultat net courant de 45,4 millions d'euros résulte principalement de la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt (résultat IAS 39).

---

<sup>17</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 15 352 732 au cours des trois premiers trimestres de 2013.

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

### 3.4. Bilan

#### Explication complémentaire concernant le bilan du 30 septembre 2013

##### Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>19</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 1 157,2 millions d'euros au 30 septembre 2013 contre 1 095,2 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 solaires<sup>20</sup>, la valeur totale du portefeuille évolue vers 1 229,3 millions d'euros, contre 1 163,1 millions d'euros fin 2012.

Cette valeur de 1 229,3 millions d'euros comprend pour 1 094,4 millions d'euros des immeubles parachevés (*standing portfolio*), ce qui représente une augmentation par rapport au début de l'exercice. Cette augmentation est principalement due aux acquisitions réalisées, ainsi qu'à l'exécution des projets (entièrement préloqués). Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 26,1 millions d'euros avec notamment des projets sur les sites de Londerzeel (2), d'Alost, de Nivelles et de Zwijndrecht en Belgique, d'une part, et de Brasov en Roumanie d'autre part. Il faut y ajouter les réserves foncières entre autres de Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 36,7 millions d'euros. Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 septembre 2013 à une juste valeur de 72,1 millions d'euros. Les panneaux solaires sont inscrits au bilan sous la rubrique *Autres immobilisations corporelles*.

---

<sup>19</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

<sup>20</sup> Les investissements dans les panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

STATISTIQUES DU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Romanie	Total
Nombre de sites louables (#)	65	30	8	1	104
Surface louables brute (en m <sup>2</sup> )	1.226.521	711.061	150.113	6.879	2.094.574
Terrain (en m <sup>2</sup> )	2.466.398	1.038.339	376.174	860.977	4.741.888
Juste valeur (en million d'euros)	661	390	81	26	1.157
% de la juste valeur totale	57%	34%	7%	2%	100%
% de variation de la juste valeur au cours des 9 premiers mois de 2013	-0,5%	0,8%	0,0%	-5,3%	-0,1%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,4%	1,7%	8,4%	0,0%	3,1%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	5,0	8,8	3,5	8,2	6,4
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,8%	8,7%	9,0%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,3%	-0,1%	-0,7%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Les ajustements pour frais de mutations	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	7,1%	7,9%	7,9%	9,0%	7,5%

<sup>1</sup> 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](http://www.epra.com).

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

<sup>3</sup> 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).

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut moyen (*yield*) de 8,0%<sup>21</sup>. Le rendement locatif brut moyen après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 8,2%

### Valeur intrinsèque

La NAV (EPRA) s'élève à 34,66 euros au 30 septembre 2013, ce qui est stable par rapport à la NAV (EPRA) de 34,64 euros au 31 décembre 2012. La NAV (IFRS) s'élève à 31,24 euros par action au 30 septembre 2013, contre 29,85 euros au 31 décembre 2012.

### 3.5. Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé au 31 décembre 2012 de 659,9 millions d'euros à 705,7 millions d'euros au 30 septembre 2013. Les dettes et les engagements tels qu'ils sont repris dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières ont augmenté de 670,7 millions d'euros à 721,5 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté de 1 196,4 millions d'euros à 1 269,8 millions d'euros. Le

<sup>21</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est égale à la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

taux d'endettement est ainsi resté presque stable au cours des trois premiers trimestres de 2013, avec 56,8% à la fin de septembre 2013 contre 56,1% à la fin de décembre 2012.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 septembre 2013 est de 2,8 ans<sup>22</sup>. Si l'on tient compte uniquement du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est d'au moins 3,3 ans<sup>23</sup>. Au 30 septembre 2013, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 90 millions d'euros<sup>24</sup>. 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 2013, ces lignes de crédit ont déjà été entièrement prolongées par anticipation<sup>25</sup>. Le coût moyen des dettes est de 3,6% pour les trois premiers trimestres de 2013. Le ratio de couverture des intérêts<sup>26</sup> est égal à 3,7x pour la même période contre 3,1x en 2012. Le montant des dettes financières à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable et qui sont ensuite couvertes, principalement par le biais d'IRS (Interest Rate Swaps), avec une durée moyenne pondérée de 5,3 ans, est de 546 millions d'euros, ce qui implique un taux de couverture de 77%.

---

<sup>22</sup> Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit back-up.

<sup>23</sup> 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 3,7 ans.

<sup>24</sup> À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie, et l'augmentation du programme de crédit par Triodos incluse (voir 2.7. Faits survenus après la date du bilan).

<sup>25</sup> Voir également « 2.7. Faits survenus après la date du bilan ».

<sup>26</sup> Défini comme le Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les Charges d'intérêts moins les Intérêts et dividendes perçus moins les Redevances de location-financement et similaires.

#### **4. Prévisions**

Sur la base du bénéfice réalisé au cours des trois premiers trimestres de 2013 et des perspectives pour le reste de l'exercice 2013, WDP confirme son objectif d'augmentation attendue du résultat net courant d'environ 60 millions d'euros, soit 3,85 euros par action. Cette prévision d'augmentation devrait également permettre d'accroître de 5% le dividende qui devrait atteindre 3,25 euros bruts par action.<sup>27</sup>

En ce qui concerne l'évolution du taux d'endettement, WDP prévoit qu'il atteindra 56% à la fin de 2013 après la réalisation des investissements, l'exécution des projets en cours, les ventes prévus et la réalisation du bénéfice au cours du quatrième trimestre.

En outre, la majorité des baux arrivant à échéance en 2013 ont déjà été prolongés. Sauf faillite éventuelle de certains locataires, moins de 1% des sites dans le portefeuille peut être libéré actuellement, étant donné que plus de 90 % des 13 % de contrats qui arrivaient à échéance en 2013 ont été prolongés. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 96% pour 2013.

---

<sup>27</sup> Cette prévision de bénéfice se base sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une importante aggravation de la conjoncture économique et financière), et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement.

## 5. APERÇUS DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 30 septembre 2013 – analytique (résultats et bilan)

RÉSULTATS CONSOLIDÉES	9M 2013	9M 2012
<i>(en euros x 1.000)</i>		
<b>RÉSULTAT NET COURANT</b>		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	62.024	55.136
Recettes provenant de l'énergie solaire	5.741	5.581
Autres recettes/frais d'exploitation	-207	-519
<b>Résultat immobilier</b>	<b>67.557</b>	<b>60.199</b>
Frais immobiliers	-1.983	-1.610
Frais généraux de la société	-3.515	-3.563
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>62.059</b>	<b>55.026</b>
Résultat financier hors résultat IAS 39	-16.344	-15.696
Impôts sur le résultat net courant	-38	-477
Impôts latents sur le résultat net courant	-230	-37
<b>Résultat net courant</b>	<b>45.447</b>	<b>38.817</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE<sup>1</sup></b>		
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	-1.575	1.275
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	665	-2
Impôts latents sur le résultat du portefeuille	197	-73
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-713</b>	<b>1.200</b>
<b>RÉSULTAT IAS 39</b>		
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	17.895	-16.894
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>17.895</b>	<b>-16.894</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>62.629</b>	<b>23.123</b>
<b>RATIOS CLÉS</b>		
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant / action (EPRA) <sup>2,4</sup>	2,96	2,79
Résultat sur le portefeuille / action <sup>2</sup>	-0,05	0,09
Résultat IAS 39 / action <sup>2</sup>	1,17	-1,22
Résultat net / action <sup>3</sup>	4,08	1,66
Résultat net courant / action <sup>2</sup>	2,90	2,71
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	15.655.288	14.344.800
Nombre moyen pondéré d'actions	15.352.732	13.920.514

<sup>1</sup> Le résultat sur le portefeuille n'inclut pas les fluctuations de la valeur réelle des panneaux solaires. Ceux-ci sont valorisés conformément à la norme IAS 16 selon laquelle les fluctuations susmentionnées sont directement comptabilisées.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>3</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

<sup>4</sup> Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉES</b>	<b>Q3 2013</b>	<b>Q3 2012</b>
<i>(en euros x 1.000)</i>		
<b>RÉSULTAT NET COURANT</b>		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	21.527	19.292
Recettes provenant de l'énergie solaire	2.497	2.343
Autres recettes/frais d'exploitation	-96	-239
<b>Résultat immobilier</b>	<b>23.928</b>	<b>21.396</b>
Frais immobiliers	-693	-599
Frais généraux de la société	-1.153	-1.128
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>22.082</b>	<b>19.669</b>
Résultat financier hors résultat IAS 39	-5.967	-5.565
Impôts sur le résultat net courant	-13	-334
Impôts latents sur le résultat net courant	-30	-7
<b>Résultat net courant</b>	<b>16.072</b>	<b>13.763</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE<sup>1</sup></b>		
Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	-4.327	732
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	0	-2
Impôts latents sur le résultat du portefeuille	73	-84
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-4.254</b>	<b>645</b>
<b>RÉSULTAT IAS 39</b>		
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	2.933	-5.015
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>2.933</b>	<b>-5.015</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>14.752</b>	<b>9.394</b>
<b>RATIOS CLÉS</b>		
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant / action (EPRA) <sup>2,4</sup>	1,03	0,96
Résultat sur le portefeuille / action <sup>2</sup>	-0,27	0,05
Résultat IAS 39 / action <sup>2</sup>	0,19	-0,35
Résultat net / action <sup>3</sup>	0,94	0,66
Résultat net courant / action <sup>2</sup>	1,03	0,96
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	15.655.288	14.344.800
Nombre moyen pondéré d'actions	15.655.288	14.268.777

<sup>1</sup> Le résultat sur le portefeuille n'inclut pas les fluctuations de la valeur réelle des panneaux solaires. Ceux-ci sont valorisés conformément à la norme IAS 16 selon laquelle les fluctuations susmentionnées sont directement comptabilisées.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>3</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

<sup>4</sup> Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

## BILAN CONSOLIDÉ

30/09/2013 31/12/2012 30/09/2012

(en euros x 1.000)

Immobilisations incorporelles	138	213	221
Placements immobiliers	1.147.523	1.060.615	1.024.815
Autres immobilisations corporelles (y compris les panneaux solaires)	72.851	69.018	74.880
Immobilisations financières	11.391	11.396	11.379
Créances commerciales et autres immobilisations	8.569	5.580	1.031
<b>Actifs non courants</b>	<b>1.240.471</b>	<b>1.146.822</b>	<b>1.112.326</b>

Actifs destinés à la vente	9.712	34.564	15.194
Créances commerciales	10.419	8.392	12.589
Créances fiscales et autres actifs circulants	4.505	2.458	1.883
Trésorerie et équivalents de trésorerie	389	1.801	2.576
Comptes de régularisation	4.282	2.388	3.722
<b>Actifs circulants</b>	<b>29.306</b>	<b>49.604</b>	<b>35.963</b>

## TOTALS DES ACTIFS

1.269.777 1.196.425 1.148.289

Capital	121.903	117.349	111.769
Primes d'émission	159.221	138.428	114.309
Réserves	145.384	159.078	161.081
Résultat net de l'exercice	62.629	35.326	23.123
<b>Fonds propres</b>	<b>489.137</b>	<b>450.181</b>	<b>410.281</b>

Engagements à long terme	574.134	554.473	555.600
- Dettes financières à long terme	520.916	481.446	483.610
- Autres passifs à long terme	53.218	73.027	71.990
Passifs courants	206.506	191.771	182.408
- Dettes financières à court terme	184.802	178.418	157.498
- Autres passifs à court terme	21.704	13.353	24.909
<b>Engagements</b>	<b>780.640</b>	<b>746.244</b>	<b>738.008</b>

## TOTAL DU PASSIF

1.269.777 1.196.425 1.148.289

## RATIOS CLÉS

(en euros)

NAV <sup>1</sup> / action	31,24	29,85	28,60
NAV (EPRA) <sup>1,3</sup>	34,66	34,64	32,54
Cours de l'action	51,80	47,24	40,71
Agio / Disagio du cours par rapport à la VNI <sup>1</sup> (hors résultat IAS 39)	49,7%	36,9%	23,2%

(en euros x 1.000)

Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)	1.229.317	1.163.088	1.109.861
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	721.523	670.686	662.329
Total du bilan	1.269.777	1.196.425	1.148.289
Taux d'endettement <sup>2</sup>	56,8%	56,1%	57,7%

<sup>1</sup> VNI = Valeur nette d'inventaire ou valeur intrinsèque pour la distribution des bénéfices de l'exercice courant.

<sup>2</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

<sup>3</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).



---

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

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

[www.wdp.be](http://www.wdp.be)

[investorrelations@wdp.be](mailto:investorrelations@wdp.be)

**Joost Uwents**

PDG

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

[joost.uwents@wdp.be](mailto: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](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.be)

Galerie d'images : [www.wdp.be/relations/pressmedia](http://www.wdp.be/relations/pressmedia)

---

*La Sicaf immobilière WDP développe et investit dans des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 2,0 millions de m<sup>2</sup> 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](http://www.wdp.be).*

*WDP Comm.VA – Société de placement immobilier publique sous le droit belge.  
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)*

---