



**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**  
**Mercredi 8 mai 2013, 07h00**  
Information réglementée

## **DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT POUR LA PÉRIODE DU 01.01.2013 AU 31.03.2013**

- **Le résultat net courant<sup>1</sup> pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à 13,8 millions d'euros et à 0,92 euros par action, soit une augmentation par action de 12,3 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, conformément aux prévisions pour l'exercice courant.**
- **WDP confirme son objectif du résultat net courant pour 2013 de 60 millions d'euros ou 3,85 euros par action.**

### **1. Résumé**

- **Résultat net courant pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 de 13,8 millions d'euros, soit une augmentation de 24,2 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (11,1 millions d'euros). Le résultat net courant par action<sup>2</sup> pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 augmente de 12,3 %, atteignant 0,92 euros contre 0,82 euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.**
- **Le taux d'occupation<sup>3</sup> au 31 mars 2013 est de 97,1 % contre 97,3 % fin 2012. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de location du portefeuille de WDP atteint 7,1 ans (panneaux solaires inclus).**
- **Au 31 mars 2013, le taux d'endettement s'élève à 54,8 % contre 56,1 % au 31 décembre 2012. La juste valeur du portefeuille<sup>4</sup> s'élève à 1 165,5 millions d'euros contre 1 163,1 millions d'euros fin 2012.**
- **La valeur intrinsèque<sup>5</sup> de l'action WDP au 31 mars 2013 s'élève à 35,41 euros contre 34,52 euros au 31 décembre 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 de 15 081 692 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 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 considération.

<sup>4</sup> La valeur du portefeuille se compose des « Placements immobiliers », des « Placements immobiliers en développement pour propre compte en vue de la location », des « Actifs destinés à la vente » et de la « Juste valeur des panneaux solaires ». Sans considérer les panneaux, la valeur du portefeuille s'élève à 1 098,2 millions d'euros contre 1 095,2 millions d'euros fin 2012.

- Le Conseil d'administration du gérant de WDP a décidé en avril 2013 de proposer de nouveau la possibilité d'un dividende optionnel. Les actionnaires ont jusqu'au 21 mai 2013 pour faire connaître leur choix à leur institution financière.
- Confirmation de l'objectif du résultat net courant pour 2013 de 60 millions d'euros ou 3,85 euros par action. Ceci devrait permettre d'accroître de 5 % le dividende pour 2013 qui devrait atteindre 3,25 euros bruts par action.

## **2. Activités opérationnelles et financières au cours du Q1 2013**

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

Au cours du premier trimestre 2013, WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation (97,3 % à la fin de 2012). Au 31 mars 2013, le portefeuille atteint donc un taux d'occupation de 97,1 %. En ce qui concerne les échéances des contrats de location existants, 85 % des 13 % de contrats de location 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 de la clientèle.

### **2.2. Acquisitions et désinvestissements**

Il n'y a pas eu de nouveaux investissements et désinvestissements réalisés au cours du premier trimestre 2013. Cependant, la construction de plusieurs nouveaux projets en Belgique et en Roumanie a commencé (voir 2.3. *Projets*).

WDP détient actuellement 36,2 millions d'euros d'*Actifs destinés à la vente*. Il s'agit principalement du portefeuille tchèque dont le montant est d'environ 25 millions d'euros. WDP prévoit de réaliser cette vente<sup>6</sup> au plus tard le 30 juin 2013. Les cinq autres sites d'Alost (3), de Wieze (1) et de Nivelles (1) seront vendus pour un montant de 11,3 millions d'euros principalement au cours du deuxième semestre 2013.

### **2.3. Projets**

À l'occasion des opérations combinées réalisées à Londerzeel<sup>7</sup>, deux projets ont été commencés au cours du printemps. D'une part, à Weversstraat, après la démolition et l'assainissement des anciens bâtiments de Crown-Baele, le développement d'un entrepôt sur mesure de 14 500 m<sup>2</sup> (livraison prévue au cours du premier trimestre 2014) avec un site à vue au bord de l'A12 pour Colfridis a commencé.

---

<sup>5</sup> La valeur intrinsèque (hors résultat IAS 39 et avant distribution du bénéfice de l'exercice courant) est constituée des fonds propres par action, en ne tenant compte que de la somme des estimations des immeubles individuels, et ne représente pas une évaluation de WDP dans sa totalité.

<sup>6</sup> Voir le communiqué de presse du 13 novembre 2012.

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse du 25 mars 2013.

D'autre part, la rénovation de base du complexe industriel à Nijverheidsstraat 15 pour Crown-Baele a été achevée. La préparation de la démolition et construction de l'entrepôt à Nijverheidsstraat 13 a également commencé. Après la livraison, Lantmännén Unibake pourra disposer d'un entrepôt de congélation d'une capacité de 20 000 palettes.

Les bureaux disponibles à Bornem, Rijksweg 19, sont aménagés pour Davigel. Un entrepôt réfrigéré est également aménagé au rez-de-chaussée, avec une livraison prévue fin juin 2013.

À Trangel 47 à Alost, le site existant de Tech Data est élargi avec une surface de 3 000 m<sup>2</sup> (livraison prévue : 4<sup>e</sup> trimestre 2013), ce qui permettra au groupe de poursuivre ses activités et sa croissance sur ce site. Le bail de location a donc été également prolongé et la réussite de cette longue collaboration confirmée.

La construction d'un entrepôt de transbordement de 4 000 m<sup>2</sup> pour GLS a commencé à Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10. Ces projets combinés pour GLS représentent un développement privé à côté (pour lequel WDP vend une partie du terrain) duquel WDP construira un bâtiment sur mesure avec un bail de location de neuf ans dont la livraison est prévue fin 2013. WDP offre ainsi à GLS l'opportunité d'optimiser ses activités à long terme sur ce site.

Dans le port d'Anvers à Zwijndrecht – entre le tunnel Kennedy et le tunnel Liefkenshoek, WDP peut réaliser un projet avec un potentiel d'extension de 20 000 m<sup>2</sup> pour Van Moer Group, qui est également le locataire du bâtiment existant, aussi 20 000 m<sup>2</sup>. La livraison de cette extension est prévue au cours du quatrième trimestre de cette année. Grâce à cette collaboration à long terme, Van Moer Group peut disposer d'un entrepôt à la mesure de ses activités.

#### **2.4. Durabilité**

L'objectif de WDP de parvenir à un portefeuille neutre en CO<sub>2</sub> est renforcé par le démarrage de l'installation d'un parc de panneaux solaires sur le site existant de WDP à Sarulesti (Roumanie). Après le premier projet de panneaux solaires à Oarja, cette installation est le deuxième projet d'énergie verte au sein du portefeuille de WDP Development RO<sup>8</sup>.

Après la livraison de ce parc solaire, WDP atteindra une puissance globale installée de 22 MWp d'énergie verte grâce aux panneaux solaires qui sont installés sur plus de trente sites en Belgique et en Roumanie.

---

<sup>8</sup> WDP Development RO fait partie de 51-49 joint operation réalisé avec l'entrepreneur et spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

## 2.5. Gestion des moyens financiers

À la mi-mars 2013, WDP a réalisé un placement privé d'obligations<sup>10</sup> réussi pour un montant total de 50 millions d'euros avec une échéance en 2020 et un rendement brut annuel de 3,82 %. Le produit net de cette émission soutient WDP dans la réalisation de son plan de croissance 2013-2016 récemment annoncé et dans la poursuite de la diversification de ses sources de financement. Par ailleurs, il permet de prolonger la durée moyenne des dettes.

## 2.6. Faits survenus après la date du bilan

Au début du deuxième trimestre de cette année, WDP pouvait déjà commencer les projets suivants en Roumanie<sup>11</sup> :

- Inter Cars SA, filiale du groupe polonais du même nom et acteur important du secteur de la distribution de pièces détachées pour voitures et camions en Europe orientale, devient locataire d'un nouvel entrepôt logistique à développer sur le terrain disponible de Brasov. Ce projet porte sur un entrepôt de 5 000 m<sup>2</sup> et est basé sur un contrat à long terme de dix ans. La livraison est prévue en automne 2013. Parallèlement, démarrage d'un deuxième parc WDP semi-industriel et logistique en Roumanie.
- Sur l'un de ses terrains disponibles à Sarulesti, WDP a commencé l'installation d'un parc de panneaux solaires d'une puissance totale de 6 MWp<sup>13</sup>. Avec cette installation sur un terrain disponible au sein du portefeuille, WDP compte générer un taux de rentabilité interne comparable à celui du projet de panneaux solaires en Belgique, compte tenu du fait que WDP a pu conclure un contrat avec Enel (un leader international du marché de l'électricité) portant, d'une part, sur la vente de l'électricité durable produite et, d'autre part, sur l'acquisition des certificats de l'électricité durable. Ce projet de panneaux solaires s'inscrit dans l'ambition de WDP d'évoluer sur le moyen terme vers une neutralité carbone, et représente un pas de plus vers l'élargissement de son portefeuille sur place, la Roumanie ayant récemment approuvé des mesures de promotion de projets énergétiques alternatifs.

Ces deux projets, en particulier l'investissement et la location à Brasov, ainsi que le parc de panneaux solaires à Sarulesti, représentent un investissement supplémentaire de quelque 10 millions d'euros.<sup>13</sup>

Au Pays-Bas, WDP et Certitudo Capital ont conclu un contrat de vente aussi que coopération – en tant que des conditions résolutoires habituelles – pour l'acquisition d'un centre de distribution, localisé au

---

<sup>10</sup> Voir le communiqué de presse du 14 mars 2013.

<sup>11</sup> Voir le communiqué de presse du 3 mai 2013.

<sup>13</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement. WDP a une participation de 51 % dans 51-49 joint operation WDP Development RO.

milieu des Pays-Bas. La finalisation de cette transaction est prévue le 30 juin 2013 au plus tard. Le montant de l'investissement est de 7,65 millions d'euros, avec un rendement prévu d'environ 8 %.

Le Conseil d'administration du gérant a décidé d'offrir cette année à nouveau aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Lors de l'Assemblée générale qui a eu lieu le 24 avril 2013, les actionnaires ont été informés sur les modalités concrètes de ce dividende optionnel.<sup>16</sup>

Les actionnaires ont donc, en ce qui concerne le paiement du dividende pour 2012 de 3,11 euros bruts (arrondi) ou de 2,33 euros nets (exact), le choix entre :

▪ **Distribution du dividende en espèces :**

Le coupon n° 22 donne droit à un dividende (arrondi) de 3,11 euros bruts, soit 2,33 euros nets (exact) par action (après déduction du précompte mobilier de 25 %<sup>17</sup>).

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

Il est possible de souscrire une nouvelle action par l'apport de 19 coupons n° 22 (chacun du montant du dividende net de 2,33 euros). Ceci revient à un prix d'émission de 44,27 euros par action (c'est-à-dire 19 x 2,33 euros = 44,27 euros).

Ces modalités ont été constatées sur la base du cours moyen pondéré en fonction du volume (« VWAP » ou « Volume Weighted Average Price ») de l'action WDP pendant les cinq dernières séances NYSE Euronext Brussels, notamment du 17 avril 2013 jusqu'au 23 avril 2013 inclus, à savoir 49,52 euros. Étant donné que les nouvelles actions donnent droit au versement d'un dividende à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le dividende brut (arrondi) de 3,11 euros pour l'exercice 2012 a ensuite été déduit, ce qui mène à un cours de la bourse moyen corrigé de 46,41 euros. Le prix d'émission final de 44,27 euros par action comporte donc une réduction de 5 % par rapport au cours de la bourse moyen corrigé (calculé sur la base du VWAP). Basé sur le cours de clôture du 7 mai 2013 (l'action est cotée ex coupon depuis le 29 avril 2013), la réduction s'élève à 9 %.

▪ **Combinaison de modalités de paiement :**

Un mix entre l'apport en nature des droits de dividendes en échange pour de nouvelles actions, et un paiement du dividende en espèces.

Tous les actionnaires sont invités à communiquer leur option de paiement à leur institution financière jusqu'au mardi 21 mai 2013 inclus et choisir l'émission de nouvelles actions en échange de l'apport des droits de dividendes, le paiement du dividende en espèces ou une combinaison des modalités de paiement précédentes. Le vendredi 24 mai 2013 – avant bourse –, la distribution effective du dividende aura lieu. Les nouveaux titres seront immédiatement cotés dès cette date et peuvent par conséquent

<sup>16</sup> Voir le communiqué de presse du 24 avril 2013.

<sup>17</sup> Voir l'article 269 du Code des impôts sur les revenus 1992, tel qu'amendé par l'article 84 de la Loi-programme du 27 décembre 2012.

être négociés directement à partir de ce même jour. Les résultats du dividende optionnel seront aussi annoncés ce jour-ci.

### **3. Résultats financiers**

#### **3.1. Résumé**

Le résultat net courant de WDP pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à 13,8 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 24,2 % par rapport au résultat de 11,1 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Cette forte augmentation du résultat net courant est due à la poursuite de la croissance du portefeuille WDP en 2012 en raison, notamment, des acquisitions stratégiques, des projets prélués et du taux d'occupation constamment élevé. 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 0,92 euros au cours du premier trimestre 2013, contre 0,82 euros sur la même période l'an passé, compte tenu du nombre moyen pondéré des actions en circulation sur la période<sup>18</sup>. Grâce à cette augmentation de 12,3 %, WDP suit donc le schéma visant à atteindre l'objectif d'augmentation du résultat net courant de 5 %, pour atteindre 3,85 euros par action.

---

<sup>18</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à 15 081 692.

### 3.2. Chiffres clés

Chiffres clés		
<b>Opérationnel</b>		
	31-03-2013	31-12-2012
Juste valeur des placements immobiliers (y compris panneaux solaires) (en millions EUR)	1.165,5	1.163,1
Rendement locatif brut (parties non louées incl.) (%) <sup>1</sup>	8,20%	8,17%
Rendement locatif net (EPRA) (%) <sup>2</sup>	7,43%	7,42%
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (a) <sup>3</sup>	7,1	7,2
Taux d'occupation (%) <sup>4</sup>	97,1%	97,3%
Like-for-like croissance des revenus de location (%) <sup>5</sup>	1,7%	2,3%
Marge d'exploitation (%) <sup>6</sup>	91,3%	91,3%
<b>Financiers</b>		
	31-03-2013	31-12-2012
Taux d'endettement (%) <sup>7</sup>	54,8%	56,1%
Interest Coverage Ratio (x) <sup>8</sup>	3,7x	3,4x
Coût moyen des dettes (%)	3,52%	3,63%
Terme moyen restant des crédits en circulation (a)	3,0	2,7
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (a)	3,6	3,6
Hedge ratio (%) <sup>9</sup>	85%	78%
Terme moyen restant des couvertures (a) <sup>10</sup>	5,8	5,8
<b>Résultat (en millions EUR)</b>		
	31-03-2013	31-03-2012
Résultat immobilier	20,8	17,9
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	19,0	16,2
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-5,1	-5,0
Résultat net courant	13,8	11,1
Résultat sur le portefeuille	0,2	0,3
Résultat IAS 39	5,1	-4,1
Résultat net	19,1	7,3
<b>Données par action (en EUR)</b>		
	31-03-2013	31-03-2012
Résultat net courant (EPRA) <sup>2,11</sup>	0,92	0,82
Résultat sur le portefeuille	0,01	0,02
Résultat IAS 39	0,34	-0,30
Résultat net	1,27	0,53
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	31,07	29,93
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	35,52	34,05
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	31,06	29,93

<sup>1</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).

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

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

<sup>4</sup> Calculé en fonction des valeurs de locations pour les bâtiments loués et 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.

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

<sup>6</sup> La marge opérationnelle ou marge d'exploitation se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

<sup>7</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>8</sup> 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'.

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

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

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

### 3.3. Commentaires sur le compte de résultat du 31 mars 2013

#### Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 20,8 millions d'euros au cours du premier trimestre 2013, soit une augmentation de 16,1 % par rapport à la même période l'an dernier (17,9 millions d'euros). Cette augmentation s'explique, d'une part, par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2012 principalement en Belgique et aux Pays-Bas, en raison d'acquisitions et de la finition des projets prélués. 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 1,7 %. Ce résultat comprend également 0,8 million d'euros en revenus de panneaux solaires (par rapport à 1,0 million d'euros sur la même période l'an passé).

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

Le *résultat d'exploitation* (pour le résultat sur portefeuille) s'élève à 19,0 millions d'euros au cours du premier trimestre 2013, soit une augmentation de 17,0 % par rapport à la même période l'an dernier (16,2 millions d'euros). Les frais immobiliers et les autres frais généraux représentent 1,8 million d'euros pour le premier trimestre, soit une augmentation de 0,1 million d'euros par rapport aux coûts 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>19</sup> de 91,3 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 – comparable au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (90,6 %).

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

Le *résultat financier* (hors résultat IAS 39) s'élève à -5,1 millions d'euros pour le premier trimestre 2013, ce qui est stable par rapport à l'an passé (5,0 millions d'euros) incluant les revenus des actifs tchèques qui ont été traités comme des revenus financiers. L'endettement financier total s'élève à 647 millions d'euros contre 551 millions d'euros il y a un an. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 3,5 % au cours du premier trimestre 2013 contre 3,6 % en 2012.

#### Résultat sur portefeuille

Le *résultat sur portefeuille* pour le premier trimestre 2013 représente +0,2 million d'euros, soit +0,01 euros par action<sup>20</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat représentait +0,3 million d'euros, soit +0,02 euros par action. Pour le premier trimestre 2013, cela donne les résultats suivants par pays :

<sup>19</sup> La marge opérationnelle, ou marge d'exploitation, s'obtient en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

<sup>20</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 15 081 692 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.



Belgique (-0,1 million d'euros), Pays-Bas (+0,4 million d'euros), France (-0,0 million d'euros) et Roumanie (-0,1 million d'euros).

### **Résultat IAS 39<sup>21</sup>**

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à +5,1 millions d'euros, soit +0,34 euro par action au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (par rapport à -4,1 millions d'euros, soit -0,30 euros par action en 2012). Cet impact positif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (principalement *Interest Rate Swaps*) au 31 mars 2013, à la suite d'une forte hausse temporaire des taux d'intérêt à long terme au cours du premier trimestre 2013.

La variation de la juste valeur de ces couvertures d'intérêts est traitée intégralement par le biais du compte de résultat et non directement par le biais des fonds propres. Puisqu'il s'agit d'un élément non monétaire et non réalisé, cet impact a été retiré, dans la présentation analytique des résultats, du résultat financier et remis individuellement dans le compte de résultat.

### **Résultat net**

Le résultat net courant, avec les résultats sur le portefeuille et le résultat IAS 39, représente un *résultat net* au premier trimestre 2013 de 19,1 millions d'euros (par rapport à 7,3 millions d'euros au cours de la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net de 19,1 millions d'euros et le résultat net courant de 13,8 millions d'euros est principalement due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (résultat IAS 39) (voir ci-dessus).

## **3.4. Bilan**

### **Explication complémentaire concernant le bilan du 31 mars 2013**

#### **Portefeuille immobilier**

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>22</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 1 098,2 millions d'euros au 31 mars 2013 contre 1 095,2 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique « Actifs destinés à la vente »). Avec l'évaluation à la

---

<sup>21</sup> L'impact de la norme IAS 39 (élément non cash) est calculé sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures d'intérêts souscrites.

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

juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>23</sup>, la valeur totale du portefeuille évolue vers 1 165,5 millions d'euros, contre 1 163,1 millions d'euros fin 2012.

Cette valeur de 1 165,5 millions d'euros comprend pour 1 037, 9 millions d'euros en immeubles parachevés (*standing portfolio*), presque stable par rapport au début de l'exercice. Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 17,8 millions d'euros, avec des projets en Belgique à Alost, Anderlecht, Nivelles, Londerzeel et Zwijndrecht. Il faut y ajouter les réserves foncières entre autres de Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Nivelles, Libercourt et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 42,5 millions d'euros. Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 mars 2013 à une juste valeur de 67,3 millions d'euros. Les panneaux solaires sont inscrits au bilan sous la rubrique « Autres immobilisations corporelles ».

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

Statistiques du portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Tchéquie <sup>4</sup>	Roumanie	Total
Nombre de sites louables (#)	62	27	8	5	1	103
Surface louables brute (m <sup>2</sup> )	1.159.577	662.225	150.113	39.356	6.879	2.018.150
Terrain (m <sup>2</sup> )	2.417.414	1.007.977	376.174	131.224	860.977	4.793.766
Juste valeur (m EUR)	603,3	364,1	80,6	24,9	25,2	1.098
% de la juste valeur totale	55%	33%	8%	2%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour le 1 <sup>er</sup> trimestre 2013	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,9%	1,3%	8,4%	0,0%	0,0%	3,1%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (ans) <sup>2</sup>	5,5	8,6	2,6	2,6	8,7	6,4
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,7%	8,7%	8,8%	10,5%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,3%	-0,1%	-0,7%	0,0%	0,0%	-0,3%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	0,0%	-0,2%
Les ajustements pour frais de mutations	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	7,0%	7,9%	7,7%	9,7%	9,0%	7,4%

<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).

<sup>4</sup> À l'automne 2012, il a été décidé de vendre 100 % des actions de WDP CZ. La finalisation de la transaction est prévue pour le 30 juin 2013 au plus tard.

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

<sup>24</sup> Calculé en divisant les locations contractualisées annualisées brutes (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).

### Valeur intrinsèque

La *valeur intrinsèque* par action (hors résultat IAS 39) s'élève à 35,41 euros au 31 mars 2013, ce qui représente une augmentation de 0,89 euros par rapport à la valeur intrinsèque de 34,52 euros au 31 décembre 2012. La valeur intrinsèque incluant le résultat IAS 39 s'élève à 31,07 euros par action au 31 mars 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 647,2 millions d'euros au 31 mars 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 baissé, passant de 670,7 millions d'euros à 657,8 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan est resté stable à 1 200,5 millions d'euros contre 1 196,4 millions d'euros au 31 décembre 2012. Ainsi, le taux d'endettement a baissé au cours du premier trimestre 2013, à savoir jusqu'à 54,8 % fin mars 2013 par rapport à 56,1 % fin décembre 2012.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 31 mars 2013 est de 3,0 ans<sup>25</sup>. Si l'on ne tient compte que du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est d'au moins 3,6 ans<sup>26</sup>. Au 31 mars 2013, le total des lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme s'élevait à 100 millions d'euros<sup>27</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 crédits à court terme pour le financement du dividende, du fonds de roulement et pour la couverture du programme de Commercial Paper. Il n'y a pas de dettes à long terme arrivant à échéance en 2013. Le coût moyen de la dette s'élève à 3,5 % au cours du premier trimestre 2013. Le ratio de couverture des intérêts<sup>28</sup> est égal à 3,7 x pour la même période, contre 3,4 x pour l'exercice 2012 complet. 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 des IRS (*Interest Rate Swaps*), avec une durée moyenne pondérée de 5,8 ans, est de 547 millions d'euros, ce qui implique un taux de couverture de 85 %.

---

<sup>25</sup> Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de Commercial Paper, entièrement couvert par des crédits annuels autorenouvelables.

<sup>26</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option d'extension. Si cette option devait être exercée à chaque fois, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,2 ans.

<sup>27</sup> À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie.

<sup>28</sup> Défini comme le « Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille » divisé par les « Charges d'intérêts » moins « Intérêts réalisés & dividendes » moins « Rémunération pour les leasings financiers et similaires ».

### 3. Prévisions

WDP confirme sa prévision de croissance future annoncée au début de l'année, où le potentiel d'investissement provenant des ventes prévues, du dividende optionnel et des lignes de crédit confirmées et non utilisées serait utilisé pour de nouvelles acquisitions, en tenant compte d'une structure de capital qui reste constante avec un ratio d'endettement de 56 %.

Sur la base du bénéfice réalisé au cours du premier trimestre 2013 et des perspectives pour le reste de l'exercice 2013, WDP confirme son objectif d'augmentation attendue du résultat net courant d'au moins 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>29</sup>.

En 2013, plus de 85 % des 13 % de contrats qui arrivent à la prochaine échéance ont entre-temps déjà pu être prolongés (contre 70 % 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 de 96 % pour 2013.

---

#### Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgium  
[www.wdp.be](http://www.wdp.be)  
[investorrelations@wdp.be](mailto:investorrelations@wdp.be)

**Joost Uwents**  
*Directeur général*  
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**  
*Directeur financier*  
T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.be](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.be)

Image gallery: [www.wdp.be/relations/pressmedia](http://www.wdp.be/relations/pressmedia)

---

*La Sicaf immobilière WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP détient environ 2,0 millions m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques se répartit sur une centaine de sites situés à des carrefours logistiques pour l'entreposage et la distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Roumanie. Vous trouverez de plus amples informations concernant WDP sur le site Internet : [www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

WDP Comm. VA – Société de placement immobilier à capital fixe publique de droit belge  
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)

---

<sup>29</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.

#### 4. APERÇUS DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 mars 2013 – analytique (résultats et bilan)

Résultats consolidés (en EUR x 1.000) 2013.MAR 2012.DÉC 2012.MAR

##### Résultat net courant

Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	20.210	75.384	17.119
Recettes provenant de l'énergie solaire	811	6.275	960
Autres recettes/frais d'exploitation	-204	-324	-143
<b>Résultat immobilier</b>	<b>20.817</b>	<b>81.335</b>	<b>17.936</b>
Frais immobiliers	-644	-2.149	-463
Frais généraux de la société	-1.167	-4.914	-1.231
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>19.007</b>	<b>74.273</b>	<b>16.242</b>
Résultat financier hors résultat IAS 39	-5.074	-21.312	-5.016
Impôts sur le résultat net courant	-13	-534	-80
Impôts latents sur le résultat net courant	-100	-355	-16
<b>Résultat net courant</b>	<b>13.820</b>	<b>52.072</b>	<b>11.131</b>

##### Résultat sur le portefeuille<sup>1</sup>

Fluctuations de la valeur réelle des placements immobiliers (+/-)	218	1.757	241
Résultat de la vente de placements immobiliers (+/-)	-7	101	-1
Impôts latents sur le résultat du portefeuille	5	-115	24
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>216</b>	<b>1.742</b>	<b>265</b>

##### Résultat IAS 39

Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	5.056	-18.488	-4.136
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>5.056</b>	<b>-18.488</b>	<b>-4.136</b>

##### RÉSULTAT NET

	<b>19.093</b>	35.326	7.260
--	---------------	--------	-------

##### Ratios essentiels

En EUR

Résultat net courant / action <sup>2</sup>	0,92	3,67	0,82
Résultat sur le portefeuille / action <sup>2</sup>	0,01	0,12	0,02
Résultat IAS 39 / action <sup>2</sup>	0,34	-1,30	-0,30
Résultat net / action <sup>3</sup>	1,27	2,49	0,53
Résultat net courant / action <sup>2</sup>	0,92	3,45	0,82
<b>Distribution proposée</b>		<b>46.753.245</b>	
Pourcentage de versement (par rapport au résultat net courant) <sup>4</sup>		89,8%	
Dividende brut / action		3,10	
Dividende net / action		2,33	

Nombre d'actions en circulation au terme de la période	15.081.692	15.081.692	13.638.521
Nombre moyen pondéré d'actions	15.081.692	14.194.272	13.638.521

<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> 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.



<b>Bilan consolidé (en EUR x 1.000)</b>	<b>2013.MAR</b>	<b>2012.DÉC</b>	<b>2012.MAR</b>
Immobilisations incorporelles	187	213	278
Placements immobiliers	1.062.003	1.060.615	918.863
Autres immobilisations corporelles (y compris les panneaux solaires)	68.421	69.018	72.334
Immobilisations financières	11.398	11.396	11.407
Créances commerciales et autres immobilisations	5.186	5.580	585
<b>Actifs non courants</b>	<b>1.147.195</b>	<b>1.146.822</b>	<b>1.003.467</b>
Actifs destinés à la vente	36.229	34.564	14.310
Créances commerciales	9.417	13.510	8.895
Créances fiscales et autres actifs circulants	1.760	2.458	1.571
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.172	1.801	1.916
Comptes de régularisation	3.755	2.388	4.204
<b>Actifs circulants</b>	<b>53.332</b>	<b>54.721</b>	<b>30.896</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>1.200.527</b>	<b>1.201.543</b>	<b>1.034.364</b>
Capital	117.425	117.349	106.323
Primes d'émission	138.428	138.428	94.168
Réserves	193.699	159.078	200.477
Résultat net de l'exercice	19.093	35.326	7.260
<b>Fonds propres</b>	<b>468.645</b>	<b>450.181</b>	<b>408.228</b>
Engagements à long terme	576.102	554.473	480.411
- Dettes financières à long terme	508.044	481.446	421.243
- Autres passifs à long terme	68.058	73.027	59.168
Passifs courants	155.781	196.888	145.725
- Dettes financières à court terme	139.161	178.418	129.546
- Autres passifs à court terme	16.620	18.471	16.179
<b>Engagements</b>	<b>731.883</b>	<b>751.361</b>	<b>626.136</b>
<b>Total du passif</b>	<b>1.200.527</b>	<b>1.201.543</b>	<b>1.034.364</b>
<b>Ratios essentiels</b>			
<i>En EUR</i>			
NAV <sup>1</sup> / action	31,07	29,85	29,93
NAV <sup>1</sup> (hors résultat IAS 39) / action	35,41	34,52	34,05
Cours de l'action	49,50	47,24	40,03
Agio / Disagio du cours par rapport à la VNI <sup>1</sup> (hors résultat IAS 39)	39,79%	36,84%	17,57%
<i>En EUR x 1.000</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)	1.165.524	1.163.088	1.000.240
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	657.848	670.686	563.850
Total du bilan	1.200.527	1.201.543	1.034.364
Taux d'endettement <sup>2</sup>	54,80%	55,82%	54,51%

<sup>1</sup> NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant 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.