



WDP

warehouses with brains

**Communiqué de presse
Lundi 19 mai 2008, 17h45**

DECLARATION INTERMEDIAIRE – INFORMATION REGLEMENTE

LE BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL DU PREMIER TRIMESTRE 2008
AUGMENTE DE 10% POUR ATTEINDRE 6,7 MILLIONS D'EUROS

La sicafi WDP (Euronext : WDP) réalise sur le premier trimestre de 2008 un bénéfice opérationnel de 6,7 millions d'euros (sans compter l'impact de la norme IAS 39), face à un bénéfice de 6,1 millions d'euros sur la même période l'année dernière. Le résultat est conforme aux prévisions et confirme donc la hausse présumée du résultat opérationnel jusqu'à minimum 28 millions d'euros sur 2008. La valeur du portefeuille¹ a continué à augmenter pendant le premier trimestre de 2008 jusqu'à 643,6 millions d'euros. La valeur intrinsèque² de l'action WDP le 31 mars 2008 atteint 35,80 euros. À la fin du premier trimestre, le taux d'occupation du portefeuille WDP était de 98,3%.

Le bénéfice opérationnel du premier trimestre 2008 augmente de 10%

Le bénéfice opérationnel de WDP sur le premier trimestre de 2008 atteint 6,7 millions d'euros (sans compter l'impact de la norme IAS 39). Avec ce résultat, WDP réalise une nouvelle fois une prestation conforme aux prévisions et enregistre une hausse du bénéfice de 10% par rapport à la même période l'année dernière. Cette augmentation du bénéfice émane en grande partie de la hausse des recettes d'exploitation de plus de 25% grâce à la poursuite de l'exécution du plan de croissance stratégique de WDP, ce qui conduit à une nouvelle extension du portefeuille. WDP réalise un bénéfice opérationnel par action (sans compter la norme IAS 39) de 0,78 euro.

Ce résultat opérationnel sur le premier trimestre de 2008 est conforme aux prévisions et permet, sur la base des actuels facteurs environnementaux économiques et financiers, de maintenir la hausse escomptée du résultat opérationnel sur 2008 à minimum 28 millions d'euros. Ce résultat opérationnel représenterait un bénéfice par action de 3,25 euros. À un pourcentage de distribution de 90%, cela équivaldrait à un dividende sur 2008 de 2,92 euros bruts par action.

¹ La valeur du portefeuille est composée des investissements en immobilier et des projets en développement.

² La valeur intrinsèque est constituée des fonds propres par action, en ne tenant compte que de la somme des estimations des immeubles individuels et n'est pas une évaluation de WDP dans sa totalité.

WAREHOUSES WITH BRAINS



WDP

warehouses with brains

Plusieurs autres chiffres-clés du bilan et le compte des profits et pertes au 31 mars 2008 vus de plus près :

Résultat d'exploitation

Les recettes d'exploitation nettes augmentent de plus de 25% par rapport au premier trimestre de 2007 pour atteindre 10,8 millions d'euros. Cette hausse est due à l'augmentation du taux d'occupation du portefeuille sur 2007, à l'indexation de plusieurs contrats de bail et, bien sûr, à la croissance du portefeuille qui, dans le courant de 2007, a été complété entre autres de l'acquisition d'Univeg et de différents propres projets qui ont été réceptionnés.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1,2 millions d'euros et ont augmenté de 14,5% par rapport à la même période l'année dernière. Cette hausse résulte de la croissance du portefeuille et du développement y afférent de la structure interne. La marge d'exploitation atteint ainsi 88,6% et est conforme à la marge obtenue en 2007.

Le résultat d'exploitation sur le premier trimestre de 2008 atteint donc 9,5 millions d'euros.

Résultat financier

Le résultat financier atteint -2,7 millions d'euros sur le premier trimestre de 2008, soit une hausse de 1,5 million d'euros par rapport au premier trimestre de 2007. Ce résultat découle des investissements que WDP a effectués en 2007 et qui ont été intégralement financés par des dettes supplémentaires. De plus, ce résultat englobe un effet de taux de change net positif de 0,2 million d'euros sur le financement des activités en République tchèque.

Impact IAS 39³

L'impact de la norme IAS 39 atteint -7,0 millions d'euros. Étant donné que cet impact concerne un item non cash, il est retiré du résultat financier et repris séparément dans le compte des profits et pertes. L'impact négatif est attribuable à la baisse du taux d'intérêt survenue brusquement le 31 mars 2008. Cet effet a amoindri entre-temps suite à la hausse du taux d'intérêt.

Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille sur le premier trimestre de 2008 atteint -1,9 million d'euros ou -0,22 euro par action. Ce résultat provient d'une légère baisse de valeur du portefeuille en France. Les évaluations du portefeuille dans les autres pays restent identiques. A cours du premier trimestre de 2008, aucun propre projet n'a été réceptionné.

³ L'impact de la norme IAS 39 est calculé sur la base de la valeur market-to-market (M-t-M) des couvertures d'intérêts souscrites. Cette plus-/moins-value latente est retirée du résultat financier et reprise séparément dans le compte des profits et pertes.



WDP

warehouses with brains

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque par action WDP (avant allocation du bénéfice) s'élève à 35,80 euros au 31 mars 2008.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement conformément à la présentation IFRS (dividendes sous fonds propres) connaît une légère hausse jusqu'à 51,74% le 31 mars 2008, en comparaison avec 50,47% au 31 décembre 2007.

Le taux d'occupation⁴ se maintient à 98,3% le 31 mars 2008

Le taux d'occupation du portefeuille WDP reste identique sur le premier trimestre de 2008, à 98,3%. 2.700 m² se sont libérés à Nivelles. De plus, en 2008, seuls 23.000 m² des 54.000 m² initiaux peuvent encore arriver à échéance, attendu que WDP a entre-temps conclu 31.000 m² de nouveaux contrats de bail et de prolongations, notamment pour les bâtiments à Lesquin, Londerzeel et Zaventem.

La valeur du portefeuille s'élève à 643,6 millions d'euros le 31 mars 2008

La valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP selon l'évaluation IAS 40 à une valeur réelle (fair value⁵) atteint le 31 mars 2008 643,6 millions d'euros, selon les experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield et Stadim. Cette croissance du portefeuille de plus de 20 millions d'euros par rapport à fin 2007 est principalement due à la transaction sale and lease back de fin mars dans le Nord de la France. Globalement, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,09%.

⁴ Le taux d'occupation est calculé sur la base de la valeur locative des m² loués par rapport à la valeur locative des m² louables. Les projets en cours de construction et / ou rénovation ne sont pas repris dans le calcul.

⁵ Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 : <http://www.beama.be/content/index.php>

WAREHOUSES WITH BRAINS



WDP

warehouses with brains

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à contacter :

Joost Uwents, WDP, tél. : +32 (0)52 338 402 ; joost.uwents@wdp.be ou

Nathalie Verbeeck, Citigate, tél. : +32 (0)2 713 07 32 ; nverbeeck@citigate.be

Vous trouverez de plus amples informations sur WDP sur le site Internet : www.wdp.be.

La Sicaf immobilier WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose à l'heure actuelle de plus de 950 000m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur 72 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Roumanie et en Tchéquie. WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris avec une capitalisation de marché de près de 380 millions d'euros. Pour tout complément d'informations sur WDP, surfez sur www.wdp.be.

Annexe :

Définitions

Chiffres-clés non audités WDP Q1 2008

Définitions

Revenus d'exploitation nets:

Il s'agit des revenus locatifs, sous déduction du précompte immobilier qui demeure à charge et les indemnités de concession que la SICAF doit payer, majorés de tous les autres revenus d'exploitation.

Frais d'exploitation:

Il s'agit de tous les frais immobiliers (hormis le précompte immobilier et les indemnités de concession) sous déduction de la partie qui en est récupérée auprès des preneurs, ainsi que tous les frais généraux.

Résultat d'exploitation:

Est égal aux « revenus d'exploitation nets » - les « frais d'exploitation », et rejoint le « Résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » comme défini dans l'AR du 21 juin 2006 (somme des rubriques I à XV incluse du compte de résultats).

WAREHOUSES WITH BRAINS



WDP

warehouses with brains

CHIFFRES-CLÉS WDP 31-03-2008

BILAN CONSOLIDÉ

en millions EUR en millions EUR en millions EUR

	31-03-2008	31-12-2007	31-03-2007
TERRAINS & BÂTIMENTS (y compris développements de projets)	643,60	614,10	440,46
LIQUIDITÉS	4,13	9,01	2,97
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS ea	35,10	40,34	26,79
TOTAL ACTIFS	682,83	663,45	470,22
FONDS PROPRES	307,66	310,20	283,55
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	13,20	12,76	5,64
DETTES	361,97	340,49	181,03
TOTAL PASSIFS	682,83	663,45	470,22
NAV*/ACTION avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours	35,80	36,10	33,00
NAV*/ACTION après distribution du bénéfice de l'exercice en cours	/	34,69	/
COURS	44,40	45,50	54,00
AGIO/DISAGIO du COURS par rapport à NAV* avant distribution du bénéfice	24,01%	26,04%	63,64%
TAUX D'ENDETTEMENT ** (dividende comme dette)	/	52,32%	/
TAUX D'ENDETTEMENT ** (dividende sous fonds propres)	51,74%	50,47%	38,50%

*: NAV = net asset value ou valeur intrinsèque = Fonds Propres

** : Pour le calcul précis du taux d'endettement, nous vous renvoyons à l'AR du 21 juin 2006

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en 1.000 EUR en 1.000 EUR en 1.000 EUR

	31-03-2008	31-12-2007	31-03-2007
RECETTES D'EXPLOITATION NETTES	10.773,34	38.501,82	8.618,57
CHARGES D'EXPLOITATION	-1.225,37	-4.289,43	-1.070,47
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9.547,98	34.212,39	7.548,10
RÉSULTAT FINANCIER (hors IAS 39)	-2.701,45	-7.691,23	-1.232,00
IMPÔTS	-160,81	-432,92	-228,76
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	6.685,72	26.088,24	6.087,34
IMPACT IAS 39	-6.992,37	820,20	713,09
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-1.924,72	26.288,20	1.938,00
BÉNÉFICE	-2.231,37	53.196,64	8.738,43
DISTRIBUTION PROPOSÉE	/	23.351,98	/
POURCENTAGE DE DISTRIBUTION	/	89,51%	/
NOMBRE D'ACTIONS PAR FIN DE PÉRIODE	8.592.721	8.592.721	8.592.721
BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL/ACTION	0,78	3,04	0,71
DIVIDENDE BRUT/ACTION	/	2,72	/
DIVIDENDE NET/ACTION	/	2,31	/
CROISSANCE VI/ACTION (après distribution du bénéfice)	-0,30	3,51	1,00
% bénéfice opérationnel par rapport à VI fin exercice précédent (dividende comme dette, sans impact IAS 39)	8,98%	9,74%	9,09%
% bénéfice opérationnel par rapport à VI fin exercice précédent (dividende comme date, avec impact IAS 39)	-0,41%	10,05%	10,16%
% bénéfice par rapport à VI fin exercice précédent (dividende comme dette)	-3,00%	19,86%	13,05%

WAREHOUSES WITH BRAINS