



**WDP**

warehouses with brains

Communiqué de presse  
Mercredi 19 novembre 2008, 07h00

**RAPPORT INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT DE SOCIÉTÉ**  
**POUR LA PÉRIODE DU 1/07/2008 AU 30/09/2008**  
**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

**LE BÉNÉFICE NET COURANT<sup>1</sup> DU TROISIÈME TRIMESTRE S'ÉLÈVE À**  
**7,44 MILLIONS D'EUROS ET AUGMENTE DE 10% AU COURS DES 9 PREMIERS**  
**MOIS DE 2008 POUR ATTEINDRE 21,3 MILLIONS D'EUROS**

**WDP AUGMENTE SES PRÉVISIONS EN MATIÈRE DE BÉNÉFICES POUR**  
**L'EXERCICE FINANCIER 2008 DE 28 À 28,6 MILLIONS D'EUROS, SOIT UNE**  
**AUGMENTATION DE 10% AU LIEU DES 8% PREVUS PAR RAPPORT À 2007**

La Sicaf immobilière WDP (Euronext : WDP) a enregistré pour les 9 premiers mois de 2008 un bénéfice net courant de 21,3 millions d'euros (sans tenir compte du résultat sur le portefeuille ni de l'impact de la norme IAS 39). WDP dépasse à nouveau les prévisions avec ce résultat. WDP augmente en conséquence les prévisions en matière de bénéfices pour 2008 à 28,6 millions d'euros, au lieu des 28 millions d'euros fixés précédemment. Le Conseil d'administration a entre temps décidé de maintenir le dividende total pour 2008 et de l'arrondir vers le haut à 2,50 euros nets par action (2,94 euros bruts), ce qui représente une augmentation de 8% par rapport au dividende de 2007. Le Conseil d'administration prévoit dès lors de proposer un dividende final à l'Assemblée générale de 1,30 euro net par action (1,53 euro brut).

La valeur du portefeuille<sup>2</sup> a connu une hausse supplémentaire pour atteindre 735,49 millions d'euros le 30 septembre 2008. La valeur intrinsèque<sup>3</sup> de l'action WDP s'élevait à 34,61 euros au 30 septembre 2008. Le taux d'occupation<sup>4</sup> se maintient à un niveau très élevé de 98,5%.

---

<sup>1</sup> Ancien résultat d'exploitation

<sup>2</sup> La valeur du portefeuille se compose des immeubles de placement et des développements de projet

<sup>3</sup> La valeur intrinsèque représente les fonds propres par action, où seule la somme des estimations des immeubles individuels entre en ligne de compte et ne constitue pas une évaluation de WDP dans sa totalité.

<sup>4</sup> Le taux d'occupation se calcule sur la base de la valeur locative des m<sup>2</sup> loués par rapport à la valeur locative des m<sup>2</sup> pouvant être loués. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas repris dans le calcul.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

## 1. RAPPORT INTERMEDIAIRE

**Le bénéfice net courant du troisième trimestre s'élève à 7,44 millions d'euros, sur les 9 premiers mois de 2008, celui-ci dépasse de 10% celui de la même période de l'année dernière**

Le bénéfice net courant de WDP au cours du troisième trimestre de 2008 se chiffre à 7,44 millions d'euros (sans tenir compte du résultat sur le portefeuille ni de l'impact de la norme IAS 39). En conséquence, le résultat s'élève à 21,3 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2008. Ce résultat signifie une augmentation de 10% par rapport au résultat de 19,39 millions d'euros au cours des 9 premiers mois de 2007. Le bénéfice net courant par action sur les 9 premiers mois de 2008 atteint 2,48 euros contre 2,26 euros sur la même période l'an dernier. Cette progression du bénéfice provient de la mise en œuvre du plan de croissance stratégique de WDP, qui comprend notamment la poursuite du développement du portefeuille aux Pays-Bas au cours du premier semestre de 2008 avec les acquisitions d'immeubles à Veghel et Raamsdonksveer.

**Examen plus approfondi de quelques autres chiffres-clés du bilan et du compte de résultats au 30 septembre 2008 :**

### Résultat immobilier net<sup>5</sup>

Le résultat immobilier net s'élève à 11,0 millions d'euros pour le troisième trimestre de 2008. Pour les 9 premiers mois de 2008, cela donne lieu à un résultat de 30,77 millions d'euros, soit une augmentation de 23,5% par rapport à la même période l'an dernier (24,90 millions d'euros). Cette progression résulte d'un taux d'occupation supérieur du portefeuille (au 30 septembre 2007, celui-ci représentait 98,4%), de l'indexation de certains contrats de bail et évidemment de l'expansion du portefeuille grâce notamment à la croissance aux Pays-Bas.

Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 3,5 millions d'euros sur les 9 premiers mois de 2008 et à 1,0 million d'euros sur le troisième trimestre. Cette augmentation au cours des 3 premiers trimestres a pour origine, par rapport à 2007 (au cours des 9 premiers mois de 2007, cela représentait 3 millions d'euros), l'expansion du portefeuille et l'élargissement de la structure interne qui en résulte et l'augmentation des effectifs pour assurer la réalisation de la croissance à venir. La marge d'exploitation s'améliore pour atteindre 89,8%.

### Résultat financier (hors IAS 39)

Le résultat financier s'élève à -8,87 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2008 et à -3,39 millions d'euros au troisième trimestre. Ce résultat est dû à la mise en œuvre du plan d'investissement qui est financé par des dettes, ce qui accroît l'endettement absolu de WDP avec comme conséquence une augmentation des charges financières. Ce résultat comprend en outre un

---

<sup>5</sup> Ancien résultat d'exploitation



**WDP**

**warehouses with brains**

effet positif net non réalisé du cours des changes à concurrence de 0,76 million d'euros sur le financement des activités en République tchèque sur les 9 premiers mois de 2008.

#### Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille pour le troisième trimestre atteint -7,02 millions d'euros (-0,82 euro par action) et sur les 9 premiers mois de 2008 -7,46 millions d'euros ou -0,87 euro par action. Le résultat du troisième trimestre comprend une moins-value sur le portefeuille de 6,5 millions d'euros suite à l'adaptation des rendements, qui demeure toutefois limitée grâce à la plus-value réalisée sur la livraison de l'immeuble à Willebroek et l'augmentation des valeurs locatives sur le marché dans un certain nombre de régions.

#### Impact de la norme IAS 39<sup>6</sup>

L'impact de la norme IAS 39 s'élève à -1,05 million d'euros « year-to-date » 2008. Au cours du troisième trimestre, le résultat IAS 39 était négatif à hauteur de -8,8 millions d'euros. Cet impact négatif provient de l'évaluation négative du marché des couvertures d'intérêts conclues suite à la volatilité sur le marché des intérêts.

Etant donné que cet impact concerne un poste non liquide, il est soustrait du résultat financier et indiqué séparément sur le compte de résultats.

#### Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque par action WDP (après distribution du dividende intérimaire H1 et avant distribution des bénéfices Q3) s'élevait à 34,61 euros au 30 septembre 2008.

#### Taux d'endettement

Conformément à la présentation IFRS (dividende non distribué sur fonds propres), le taux d'endettement a augmenté jusqu'à 59,77% au 30 septembre 2008, par comparaison à 54,17% au 30 juin 2008.

### **Le taux d'occupation est maintenu à un haut niveau**

Le taux d'occupation du portefeuille WDP est maintenu à un niveau stable élevé et atteint au 30 septembre 2008 98,5%. Sur les 23 000 m<sup>2</sup> de surface d'immeubles, qui se sont potentiellement libérés au cours du quatrième trimestre, 4 000 m<sup>2</sup> à Neuville-en-Ferrain ont été loués à Roussel et 5 000 m<sup>2</sup> à Ternat à La Lorraine. Les 14 000 m<sup>2</sup> restants de l'immeuble à Puurs seront totalement rénovés au terme du contrat de bail de DistriLog, soit au courant de l'année 2009, en un nouveau site polyvalent.

---

<sup>6</sup> L'impact de la norme IAS 39 se calcule sur la base de la valeur market-to-market (M-t-M) des couvertures d'intérêts conclues. Cette moins/plus-value latente est soustraite du résultat financier et apparaît isolément dans le compte de résultats.



**WDP**

**warehouses with brains**

Le dernier trimestre de 2008 verra également la finalisation de nouveaux projets d'une valeur totale d'investissement de 34 millions d'euros (y compris les investissements pour les panneaux solaires). Il s'agit des projets à Aarschot et Zele en Belgique et Seclin (2/3) en France. Le projet Genk I sera livré en fonction de la location.

Par ailleurs, WDP finalisera également les phases 1 et 2 de son projet de panneaux solaires (pour un total de 6,5 MWP).

A ce jour, tous les projets précités ont été pré-loués à l'exception du projet Genk I.

### **La valeur du portefeuille augmente pour atteindre 735,49 millions d'euros au 30 septembre 2008**

La valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP selon l'évaluation IAS 40 à une juste valeur (fair value<sup>7</sup>) était en hausse au 30 septembre 2008 pour atteindre 735,49 millions d'euros, soit une augmentation de 46,79 millions d'euros contre 688,70 millions d'euros au 30 juin 2008, d'après les experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield et Stadim.

Cet accroissement du portefeuille est dû, d'une part, à concurrence de 39 millions d'euros à l'expansion du portefeuille existant avec notamment la livraison du site à Willebroek en Belgique et les acquisitions aux Pays-Bas. D'autre part, les projets en cours d'exécution à Aarschot, Nivelles, Zele, Ridderkerk et Seclin ont augmenté de 8 millions d'euros.

Dans l'ensemble, l'évaluation actuelle du rendement locatif brut (yield)<sup>8</sup> du portefeuille s'élève à 7,38%. Le rendement locatif brut par rapport à la valeur équitable (fair value) est de 7,43%.

### **Perspectives 2008 : WDP augmente les prévisions en matière de bénéfices à 28,6 millions d'euros**

Sur la base des chiffres des 9 premiers mois de 2008 et de l'excellent taux d'occupation, WDP augmente les prévisions en matière de bénéfices pour 2008 de 28 à 28,6 millions d'euros, une augmentation de 10% par rapport au bénéfice de 2007. Ce résultat net courant signifierait un bénéfice par action de 3,33 euros.

Le Conseil d'administration a entre temps décidé de maintenir le dividende total pour 2008 et de l'arrondir vers le haut à 2,50 euros nets par action (2,94 euros bruts). Le Conseil d'Administration prévoit dès lors de proposer un dividende final à l'Assemblée générale de 1,30 euro net par action

<sup>7</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 : <http://www.beama.be/content/index.php>

<sup>8</sup> Yield = rendement locatif brut par rapport à la valeur d'investissement.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

**warehouses with brains**

(1,53 euro brut). En tenant compte du dividende intermédiaire de 1,20 euro net par action (1,41 euro brut) qui a été payé le 3 septembre dernier, cela fait un dividende total pour 2008 de 2,94 euros bruts, soit une augmentation de 8% par rapport au dividende de 2007.

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

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

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

**Vous trouverez plus d'informations concernant WDP sur notre site web : [www.wdp.be](http://www.wdp.be).**

**Celui-ci comprend également des photos des différents sites de WDP.**

*La Sicaf immobilière WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP possède près d'1 million de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur 80 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en République tchèque. D'autre part, WDP dispose d'un potentiel de terrain de près de 2 millions de m<sup>2</sup> en Roumanie. WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris avec une capitalisation de marché de près de 350 millions d'euros. Pour tout complément d'information, surfez sur [www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

## 2. ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS

### Chiffres-clés non audités pour le troisième trimestre 2008

Résultats consolidés (en milliers d'EUROS)	T3/2008	T3/2007
<b>Résultat net courant</b>		
Résultats locatifs nets	12,030.62	10,530.44
Autres recettes et frais d'exploitation	25.14	193.78
<b>Résultat immobilier</b>	<b>12,055.76</b>	<b>10,724.22</b>
Charges immobilières	-281.75	-381.50
Frais généraux de la société	-729.31	-656.76
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>11,044.70</b>	<b>9,685.97</b>
Résultat financier hors résultat IAS 39	-3,392.04	-2,942.32
Impôts sur le résultat net courant	-216.81	54.39
<b>Résultat net courant</b>	<b>7,435.85</b>	<b>6,798.03</b>
<b>Résultat sur le portefeuille</b>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-7,265.42	12,494.88
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-4.03	-4.95
Impôts latents	250.62	-240.45
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-7,018.84</b>	<b>12,249.49</b>
<b>Résultat IAS 39</b>		
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-8,958.48	-4,256.59
Impôts latents sur revalorisation ISR	145.21	133.99
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>-8,813.27</b>	<b>-4,122.59</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-8,396.27</b>	<b>14,924.93</b>

Résultat courant / action	0.87	0.79
Résultat sur le portefeuille / action	-0.82	1.43
Distribution de dividendes proposée	.00	.00
Dividende net		
Pourcentage de rétribution		
Nombre d'actions à la fin de la période	8,592,721	8,592,721
Dividende brut / action		
Dividende net / action		
Croissance IW / action (après distribution des bénéfices)		

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

**Chiffres-clés non audités pour les 9 premiers mois de 2008**

<b>Résultats consolidés (en milliers d'EUROS)</b>	<b>2008.SEP</b>	<b>2007.DEC</b>	<b>2007.SEP</b>
<b>Résultat net courant</b>		<b>Année complète</b>	
Résultats locatifs nets	34,032.47	38,348.13	27,736.41
Autres recettes et frais d'exploitation	209.71	-71.44	240.15
<b>Résultat immobilier</b>	<b>34,242.18</b>	<b>38,276.69</b>	<b>27,976.57</b>
Charges immobilières	-918.83	-1,389.44	-1,101.09
Frais généraux de la société	-2,553.15	-2,675.48	-1,966.38
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>30,770.20</b>	<b>34,211.78</b>	<b>24,909.10</b>
Résultat financier hors résultat IAS 39	-8,870.28	-7,691.24	-5,482.17
Impôts sur le résultat net courant	-579.04	-276.21	-40.86
<b>Résultat net courant</b>	<b>21,320.88</b>	<b>26,244.32</b>	<b>19,386.06</b>
<b>Résultat sur le portefeuille</b>			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-9,506.57	27,300.54	24,415.52
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-8.59	-930.17	-163.91
Impôts latents	2,052.41	-238.82	-914.45
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-7,462.75</b>	<b>26,131.54</b>	<b>23,337.17</b>
<b>Résultat IAS 39</b>			
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-1,073.36	689.16	622.23
Impôts latents sur revalorisation ISR	21.03	131.04	.00
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>-1,052.33</b>	<b>820.20</b>	<b>622.23</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>12,805.80</b>	<b>53,196.06</b>	<b>43,345.47</b>

Résultat net courant / action	2.48	3.05	2.26
Résultat sur le portefeuille / action	-0.87	3.04	2.72
Distribution de dividendes proposée		23,351.98	
Pourcentage de rétribution (par rapport au résultat net courant)		88.98%	
Nombre d'actions à la fin de la période	8,592,721	8,592,721	8,592,721
Dividende brut /action		2.72	
Dividende net / action		2.31	
Croissance VI / action (après distribution des bénéfices)	-0.07	3.51	3.75

**WAREHOUSES WITH BRAINS**

**WDP**

warehouses with brains

**Bilan consolidé (en milliers d'EUROS)**

	2008.SEP	2007.DEC	2007.SEP
NAV*/action avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours	34.61	34.69	34.92
Cours de l'action	39.00	45.50	48.00
AGIO/DISAGIO du cours par rapport au NAV* avant distribution des bénéfices	12.69%	26.04%	37.46%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende comme dette)	59.77%	52.32%	49.60%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende sous fonds propres)	59.77%	50.47%	49.60%
Juste valeur du portefeuille	735.49	614.10	590.91

\*: NAV = Net asset value ou valeur intrinsèque = Fonds propres

\*\*: Pour un calcul précis du taux d'endettement, se référer à l'AR du 21 juin 2006

	2008.SEP	2007.DEC année complète	2007.SEP
Immobilisations incorporelles	180.03	105.00	113.28
Immeubles de placement	639,434.45	570,794.00	568,532.42
Développements de projet	96,052.86	43,310.00	22,379.14
Autres immobilisations corporelles (y compris les panneaux solaires)	12,046.42	1,090.00	968.76
Immobilisations financières	22,580.04	.00	.00
Créances de leasing financier	297.08	355.00	373.36
Créances commerciales et autres immobilisations	319.48	10,069.00	11,852.66
Impôts différés - Actif	769.07	665.00	756.04
<b>Immobilisations</b>	<b>771,679.43</b>	<b>626,388.00</b>	<b>604,975.67</b>
Actif destiné à la vente	750.00	2,476.00	3,246.59
Créances de leasing financier	76.33	73.00	71.68
Créances commerciales	4,269.31	10,057.00	11,098.12
Créances fiscales et autres actifs circulants	2,120.50	13,379.00	13,071.24
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4,535.38	9,015.00	5,109.38
Comptes de régularisation	5,548.01	2,062.00	2,650.49
<b>Actifs circulants</b>	<b>17,299.53</b>	<b>37,062.00</b>	<b>35,247.50</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>788,978.96</b>	<b>663,450.00</b>	<b>640,223.17</b>
Capital	68,913.37	68,913.00	68,913.37
Réserves	212,283.21	219,449.00	211,867.73
Résultat	34,042.46	38,202.00	32,910.64
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutations en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-)	-18,907.04	-18,662.00	-14,913.73
Fluctuations des cours de change	595.30	1,857.00	839.70
Intérêts minoritaires	441.00	441.00	441.00
<b>Fonds propres</b>	<b>297,368.30</b>	<b>310,200.00</b>	<b>300,058.71</b>
Obligations à long terme	290,618.41	219,118.00	194,875.96
Obligations à court terme	200,992.26	134,132.00	145,288.50
<b>Obligations</b>	<b>491,610.66</b>	<b>353,250.00</b>	<b>340,164.46</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>788,978.96</b>	<b>663,450.00</b>	<b>640,223.17</b>

**WAREHOUSES WITH BRAINS**