



**WDP**

warehouses with brains

Communiqué de presse  
Résultats annuels  
Mercredi 20 février 2008, 7h00

**BENEFICE OPERATIONNEL DE 26,1 MILLIONS D'EUROS ;**  
**L'AUGMENTATION DE 10% DES DIVIDENDES PAR RAPPORT A 2006 PORTE LE**  
**DIVIDENDE BRUT TOTAL SUR 2007 A 2,72 EUROS PAR ACTION (2,31 EUROS NETS)**

**WDP VISE UNE AUGMENTATION DU RESULTAT OPERATIONNEL**  
**DE 8 à 10% PAR AN EN 2008 ET 2009**

La Sicaf immobilière Warehouses De Pauw (Euronext : WDP) enregistre pour l'exercice 2007, conformément aux dernières prévisions publiées, un bénéfice opérationnel de 26,1 millions d'euros (sans tenir compte de l'impact de la norme IAS 39). WDP réalise donc l'augmentation visée de 10% du bénéfice par action sur 2007, ainsi que l'augmentation proportionnelle du dividende total sur 2007 à 2,72 euros bruts par action (2,31 euros nets par action). La valeur réelle du portefeuille de WDP est passée en 2007 de 184,4 millions d'euros à 614,1 millions d'euros. La valeur intrinsèque<sup>1</sup> de l'action WDP a augmenté de 4,11 euros pour atteindre 36,10 euros le 31 décembre 2007 (avant distribution des bénéfices). Le 31 décembre 2007, le taux d'occupation<sup>2</sup> du portefeuille WDP a atteint un sommet historique à 98,5%.

WDP possède actuellement des investissements dans le pipeline pour une valeur totale de 285 millions d'euros, des projets que WDP entend réaliser durant la période 2008-2010. Ces investissements devraient assurer à WDP pour les 2 années à venir une augmentation du résultat opérationnel et du dividende de 8 à 10% par an. Pour 2008, ces perspectives signifient concrètement un résultat opérationnel minimal de 28 millions d'euros, soit un bénéfice par action de 3,25 euros.

---

<sup>1</sup> La valeur intrinsèque (= fonds propres par action) concerne uniquement la somme des estimations des immeubles individuels et ne représente pas une évaluation de WDP dans son ensemble.

<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé sur la base de la valeur locative des m<sup>2</sup> loués par rapport à la valeur locative des m<sup>2</sup> louables. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en considération.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

## RESULTATS 2007

### **Le bénéfice opérationnel de 26,1 millions d'euros est conforme aux prévisions, augmentation de 10% des dividendes**

WDP réalise sur l'année 2007 un résultat opérationnel de 26,1 millions d'euros (sans tenir compte de l'impact de IAS 39). Par rapport au bénéfice opérationnel de 2006, soit 22,3 millions d'euros, cela représente une augmentation de plus de 16%. Ce résultat est le fruit de la poursuite de la croissance du portefeuille WDP dans le cadre de l'exécution de son plan de croissance stratégique, réalisé notamment en 2007 grâce à l'acquisition des immeubles Univeg. WDP réalise sur l'année 2007 un bénéfice opérationnel par action (à l'exclusion de la norme IAS 39) de 3,04 euros, soit une augmentation d'un peu plus de 10% par rapport au bénéfice opérationnel par action de 2,75 euros pour l'année 2006.

Ces résultats sont totalement conformes à ses propres prévisions, en ce compris l'augmentation annoncée de 10% des dividendes. Le Conseil d'administration proposera par conséquent lors de l'assemblée générale du 30 avril 2008 de distribuer un dividende brut total sur 2007 de 2,72 euros par action (2,31 euros nets après déduction du précompte mobilier). Suite au dividende intermédiaire de 1,29 euro brut par action (1,10 euro net) distribué au début du mois de septembre 2007 pour les 6 premiers mois de 2007, cela donne un dividende brut final de 1,43 euro par action (soit 1,21 euro net). Si l'assemblée générale approuve la proposition précitée, le dividende final sera payable à partir du 7 mai 2008 auprès des différentes institutions financières.

### **Un certain nombre de chiffres-clés du bilan et du compte de résultats au 31 décembre 2007 examinés de plus près :**

#### Résultat d'exploitation

Les revenus nets d'exploitation ont augmenté de plus de 25% en 2007 par rapport à 2006 pour atteindre 38,5 millions d'euros. Cette augmentation est due à l'augmentation du taux d'occupation (de 96,6% à 98,5% à la fin de l'année 2007), à l'achèvement et la location des propres projets et à l'acquisition de nouveaux bâtiments (notamment l'acquisition Univeg au milieu de l'année 2007).

Les frais d'exploitation ont connu une augmentation de 12,5% par rapport à l'année précédente. Les frais de gestion immobilière ont augmenté de 17,5% pour atteindre 1,2 millions d'euros suite à la croissance du portefeuille. Les frais généraux ont augmenté de 10% pour atteindre 3 millions d'euros suite au renforcement de la structure interne en vue de la poursuite de la croissance.

Le résultat d'exploitation sur l'année 2007 s'élève par conséquent à 34,2 millions d'euros.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

### Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -7,7 millions d'euros sur 2007, soit 80% de plus que le résultat financier de 2006, soit -4,3 millions d'euros. Cette augmentation est due aux investissements réalisés par WDP en 2007 et qui ont intégralement été financés par le biais de dettes supplémentaires ainsi qu'à l'augmentation des taux d'intérêt.

### Impôts

Les impôts s'élèvent à 0,4 millions d'euros, ce qui représente le double par rapport à 2006. Cette augmentation est unique pour la majeure partie et est due à la retenue provisoire d'un certain nombre de sociétés reprises en Belgique.

### Impact de la norme IAS 39

La baisse des taux d'intérêt a entraîné une diminution de l'impact de la norme IAS 39 à 0,8 millions d'euros (étant donné qu'il s'agit d'un article non-numéraire, cet impact est retiré du résultat financier et indiqué séparément sur le compte de résultats).

### Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille s'élève à 26,3 millions d'euros, soit 3,06 euros par action pour 2007. Ce résultat est dû d'une part à l'achèvement et la location d'un certain nombre de projets en gestion propre, et d'autre part à la revalorisation d'une partie du portefeuille par des estimateurs indépendants Stadim et Cushman & Wakefield (voir infra).

### La valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque par action WDP (avant distribution des bénéfices) s'élève à 36,10 euros au 31 décembre 2007. La valeur intrinsèque (après distribution des bénéfices prévue début mai) s'élève à 34,68 euros par action.

### Taux d'endettement

Le taux d'endettement conformément à la présentation IFRS (dividende sous fonds propres) s'élève à 50,47% au 31 décembre 2007. L'augmentation du taux d'endettement est due à la poursuite de la croissance du portefeuille qui a été intégralement financée en 2007 par des dettes. Dans le cadre du taux d'endettement légalement autorisé, il reste à l'heure actuelle un potentiel d'investissement de plus de 200 millions d'euros.

### **Le taux d'occupation continue de grimper pour atteindre 98,5% au 31 décembre 2007**

Le taux d'occupation du portefeuille WDP poursuit son augmentation en 2007 pour atteindre 98,5%, un sommet historique pour le portefeuille WDP. La part des locations à court terme (les contrats dont la durée est inférieure à 1 an) y est inférieure à 2%.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

## **La valeur du portefeuille s'élève à 614,1 millions d'euros au 31 décembre 2007**

En 2007, la société Cushman & Wakefield a été engagée en qualité d'estimateur indépendant outre Stadim. Pour l'évaluation de 2007, la majorité des immeubles situés en Flandre ont été évalués par Stadim ; les immeubles situés à l'étranger, en Wallonie et un certain nombre d'immeubles situés en Flandre ont été évalués par Cushman & Wakefield. Globalement, cela correspond à la moitié du portefeuille pour chacune de ces sociétés.

La valeur de marché du portefeuille immobilier total de WDP suivant l'évaluation IAS 40 à une juste valeur (fair value) s'élève au 31 décembre 2007 suivant les évaluations des deux experts immobiliers indépendants au total à 614,1 millions d'euros, soit une augmentation de plus de 40% par rapport à fin 2006.

Cette croissance considérable du portefeuille est due à la poursuite de l'exécution du plan d'investissement d'une part (tant les projets propres, les projets sur demandes que les acquisitions) et à l'augmentation dans l'évaluation des projets existants d'autre part. Dans l'ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,11%.

Jusqu'à ce jour, la totalité du portefeuille WDP, en ce compris la partie internationale, a été évaluée suivant les pratiques belges du marché<sup>3</sup>. Dorénavant (à partir de l'évaluation de 2007), la partie étrangère du portefeuille, qui est évaluée par Cushman & Wakefield, sera évaluée suivant la réglementation internationale<sup>4</sup>. L'impact négatif unique de ce changement sur le résultat sur le portefeuille s'élève à 4 millions d'euros, soit 0,46 euros par action. Grâce à ce changement, WDP augmente cependant de manière considérable la comparabilité de son portefeuille dans un cadre international.

## **MISE A JOUR DU PLAN DE CROISSANCE ET DES PERSPECTIVES**

A l'heure actuelle, WDP possède des investissements à concurrence d'une valeur totale de 285 millions d'euros dans le pipeline. Il s'agit à la fois de développements propres (185 millions d'euros), de projets à la demande de clients (55 millions d'euros) et le projet de WDP dans l'entreprise durable (projet de panneaux solaires pour 45 millions d'euros).

---

<sup>3</sup> Evaluation suivant les pratiques belges du marché : juste valeur = valeur y compris les frais de transaction – les frais de transaction forfaitaires de 2,5%. Pour la méthodologie d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BEAME du 6 février 2006 : <http://www.beama.be/content/index.php>

<sup>4</sup> Evaluation suivant les pratiques de marché internationales : valeur réelle = valeur y compris les frais de transaction – les frais de transaction réels du pays concerné.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

**warehouses with brains**

WDP exécutera lesdits projets sur la période 2008-2010, réagissant en partie à cet égard de manière flexible à l'évolution de la demande sur le marché. Au cours des 2 prochaines années, WDP doit assurer ce pipeline d'une croissance du résultat opérationnel de 8 à 10% par an.

WDP a considérablement étendu son organisation interne au cours de ces dernières années (tant sur le plan administratif, technique que commercial) et à présent, elle est totalement prête, avec une équipe internationale de 25 personnes dans 3 pays (Belgique, Pays-Bas, Roumanie) à soutenir la poursuite de cette croissance.

Le PDG de WDP, Tony De Pauw, au sujet des investissements prévus en 2008-2010 : *« Au cours de ces 6 derniers mois, nous avons investi dans l'élargissement de nos structure pour pouvoir garantir la poursuite de la croissance de notre portefeuille, dans le cadre des conditions les plus optimales sur le plan de l'organisation. A présent que notre base est suffisamment élargie, nous disposons des instruments pour créer une valeur d'actionnaire supplémentaire. Les différents investissements que nous avons consentis à l'heure actuelle nous permettrons de réaliser au cours des 2 prochaines années une croissance annuelle du résultat opérationnel de 8 à 10% avec, grâce à cela, une augmentation proportionnelle du dividende. »*

Sur base de ces perspectives de croissance liées à la quantité limitée de 54 200 m<sup>2</sup> qui vient à échéance en 2008 – pour l'instant, des discussions sont en cours avec la quasi-totalité des locataires concernés pour une prolongation éventuelle – WDP prévoit concrètement pour 2008 une augmentation du résultat opérationnel à concurrence de 28 millions d'euros au minimum. Ce résultat opérationnel représenterait un bénéfice par action de 3,25 euros. A un pourcentage de distribution de 90%, cela représenterait un dividende de 2,92 euros bruts par action pour 2008.

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

**Joost Uwents, Warehouses De Pauw, 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 de plus amples informations sur WDP sur le site Internet : [www.wdp.be](http://www.wdp.be).**

**La présentation de la conférence de presse de ce 20 février 2008 sera disponible à partir de 12h sur le site Internet de WDP sous la sous-rubrique « Présentations » dans la rubrique « Relations avec les investisseurs ». Vous y trouverez par ailleurs également des photos des différents sites.**

*La Sicaf immobilière Warehouses De Pauw (WDP) construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entrepôt et bureaux). WDP dispose à l'heure actuelle de plus de 950 000m<sup>2</sup> 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](http://www.wdp.be).*

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

**Annexes :**

1. **Chiffres-clés exercice 2007 WDP et Définitions**
2. **Bilan et compte de résultats audités au 31 décembre 2007**
3. **Commentaire du portefeuille par Stadim et Cushman & Wakefield**

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

**Annexe 1 : Chiffres-clés pour l'exercice 2007 WDP et Définitions**

**CHIFFRES-CLES WDP 31-12-2007**

<b>BILAN CONSOLIDE</b>	en mio EUR	en mio EUR	en mio EUR
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2005
TERRAINS & BÂTIMENTS (développements de projet compris)	614.10	429.63	342.88
LIQUIDITES	9.01	3.02	4.54
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS ea	40.34	24.55	6.56
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>663.45</b>	<b>457.20</b>	<b>353.98</b>
FONDS PROPRES	310.20	274.93	227.33
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	12.76	5.28	2.96
DETTES	340.49	177.00	123.69
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>663.45</b>	<b>457.20</b>	<b>353.98</b>
NAV*/ACTION avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours	36.10	31.99	28.83
NAV*/ACTION après distribution des bénéfices de l'exercice en cours	34.68	31.17	27.48
Cours	45.50	49.85	44.00
AGIO/DISAGIO du COURS vis-à-vis de la NAV* avant distribution des bénéfices	26.04%	55.81%	52.62%
TAUX D'ENDETTEMENT ** (dividende comme dette)	52.32%	40.26%	37.96%
TAUX D'ENDETTEMENT ** (dividende sous fonds propres)	50.47%	38.71%	34.94%

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

\*\*: Pour le calcul exact du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR du 21 juin 2006

<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>	en 1.000 EUR	en 1.000 EUR	en 1.000 EUR
	Exercice 2007	Exercice 2006	Exercice 2005
RECETTES D'EXPLOITATION NETTES	38,501.82	30,619.10	27,124.95
FRAIS D'EXPLOITATION	-4,289.43	-3,813.87	-3,175.71
RESULTAT D'EXPLOITATION	34,212.39	26,805.23	23,949.24
RESULTAT FINANCIER	-7,691.23	-4,291.31	-4,163.20
TAXES	-432.92	-214.94	404.23
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>26,088.24</b>	<b>22,298.99</b>	<b>20,190.27</b>
<b>IMPACT IAS 39</b>	<b>820.20</b>	<b>3,454.88</b>	<b>581.51</b>
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>26,288.20</b>	<b>16,291.02</b>	<b>8,170.00</b>
BENEFICE	53,196.64	42,044.88	28,941.78
DISTRIBUTION DE DIVIDENDE PROPOSEE	23,351.98	20,063.83	19,481.20
POURCENTAGE DE DISTRIBUTION	89.51%	89.98%	96.49%
NOMBRE D'ACTIONNAIRES A LA FIN DE LA PERIODE	8,592,721	8,592,721	7,885,249
BENEFICE OPERATIONNEL/ACTION	3.04	2.75	2.56
DIVIDENDE BRUT/ACTION	2.72	2.47	2.47
DIVIDENDE NET/ACTION	2.31	2.10	2.10
CROISSANCE VALEUR INTRINSEQUE/ACTION (après distribution des bénéfices)	3.51	3.69	1.19

% bénéfice opérationnel par rapport à la VI au terme du dernier exercice (dividende comme dette, avec impact IAS 39) **9.74%** **9.92%** **10.02%**

% bénéfice par rapport à la VI au terme du dernier exercice (dividende comme dette) **19.86%** **16.20%** **13.96%**

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

## **Définitions**

### **Revenus d'exploitation nets (38 501,82 kEUR) :**

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 (-4 289,43 kEUR) :**

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 (34 212,39 kEUR) :**

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).

Aux fins d'une communication claire, WDP choisit d'indiquer séparément dans les chiffres-clés l'impact IAS 39, en particulier les résultats qui découlent de l'évaluation « market to market » des contrats IRS, ainsi que la latence fiscale qui repose là-dessus. Les rubriques « RESULTAT FINANCIER » et « TAXES » diffèrent par conséquent sur ce plan des rubriques correspondantes du compte de résultats suivant le schéma IFRS comme déterminé dans l'AR du 21 juin 2006.

### **Résultat financier (-7 691,23 kEUR) :**

Il s'agit du résultat financier tel qu'indiqué dans le compte de résultats suivant la structure de l'AR du 21 juin 2006, à savoir le total des rubriques « XIX Revenus financiers », « XX Charges d'intérêts » et « XXI Autres frais financiers », soit - 7.002 kEUR, diminué du montant net des revenus moins les frais provenant des instruments financiers maintenus à des fins de couverture d'un montant de 689 kEUR.

### **Impôts (-432,92 kEUR) :**

Il s'agit des impôts telles qu'indiquées dans le compte de résultats suivant la structure de l'AR du 21 juin 2006, à savoir le total des rubriques « XXII impôt des sociétés » et « XXIII Exit tax », soit - 302 kEUR, réduite des revenus fiscaux latents positifs se rapportant aux instruments financiers maintenus à des fins de couverture pour un montant de 131 kEUR.

### **Impact IAS 39 (820,20 kEUR) :**

Il s'agit des revenus provenant des instruments financiers maintenus à des fins de couverture d'un montant de 4 762 kEUR, diminués des frais résultant des instruments financiers maintenus à des fins de couverture d'un montant de 4 073 kEUR, et majorés des latences fiscales positives s'y rapportant d'un montant de 131 kEUR.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**





**WDP**

warehouses with brains

**Annexe 2 : Bilan et compte de résultats audités au 31 décembre 2007<sup>5</sup>**

**Bilan 31 Décembre 2007**

(en 000 EUR)	<u>12/31/2007</u>	<u>12/31/2006</u>
<b>ACTIFS</b>		
<b>I Actifs non courants</b>	<b>627,017</b>	<b>435,517</b>
B Immobilisations incorporelles	105	35
C Immeubles de placement	570,794	413,942
D Développement de projet	43,310	15,684
E Autres immobilisations corporelles	1,090	953
F Actifs financiers non courants	0	0
G Créances de leasing financier	355	428
H Créances commerciales et autres actifs non courants	10,698	3,639
I Actif d'impôts différés	665	836
<b>II Actifs courants</b>	<b>36,433</b>	<b>21,683</b>
A Actifs destinés à la vente	2,476	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de leasing financier	73	68
D Créances commerciales	9,916	3,159
E Créances fiscales et autres actifs courants	12,891	14,059
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	9,015	3,020
G Comptes de régularisation	2,062	1,377
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>663,450</b>	<b>457,200</b>

**Bilan 31 Décembre 2007**

<sup>5</sup>Déclaration du commissaire – Deloitte représenté par Rik Neckebroeck

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, qui ont été menées de manière approfondie, n'ont révélé aucune correction importante devant être reprise dans l'information comptable transmise par ce communiqué de presse.

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

**warehouses with brains**

<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>310,200</b>	<b>274,926</b>
I Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	309,759	274,926
A Capital	68,913	68,913
B Primes d'émission	0	0
C Actions propres rachetées (-)	0	0
D-F Réserves, Résultat, Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	239,539	204,256
G Variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers	0	0
H Fluctuations des cours de change	1,307	1,757
II Intérêts minoritaires	441	0
<b>OBLIGATIONS</b>	<b>353,250</b>	<b>182,274</b>
I Obligations à long terme	219,118	7,470
A Provisions	1,486	970
B Dettes financières à long terme	202,445	2,192
C Autres obligations financières à long terme	3,911	0
D Dettes commerciales et autres dettes à long terme	0	0
E Autres obligations à long terme	0	0
F Passif d'impôt différé	11,276	4,308
II Obligations à court terme	134,132	174,804
A Provisions	0	0
B Dettes financières à court terme	120,151	160,714
C Autres obligations financières à court terme	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes à court terme	10,580	7,479
E Autres obligations à court terme	1,640	5,250
F Comptes de régularisation	1,761	1,361
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET OBLIGATIONS</b>	<b>663,450</b>	<b>457,200</b>

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

**warehouses with brains**

Compte de résultats

(en 000 EUR)

	<u>12/31/2007</u>	<u>12/31/2006</u>
I Revenus locatifs (+)	38,508	30,263
II Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0
III Charges relatives à la location (+/-)	-160	-340
<b>RESULTATS LOCATIFS NETS</b>	<b>38,348</b>	<b>29,923</b>
IV Récupération de charges immobilières (+)	0	0
V Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires des bâtiments loués (+)	3,826	3,542
VI Frais incombant aux locataires et assumés par les propriétaires sur les dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	0
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les bâtiments loués (-)	-4,270	-3,922
VIII Autres revenus et dépenses liées à la location (+/-)	372	351
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>38,277</b>	<b>29,894</b>
IX Frais techniques (-)	-863	-610
X Frais commerciaux (-)	-284	-323
XI Charges et taxes sur biens non loués (-)	0	0
XII Frais de gestion immobilière (-)	-242	-175
XIII Autres charges immobilières (-)	0	-10
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1,389</b>	<b>-1,118</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>36,887</b>	<b>28,776</b>
XIV Frais généraux de la société (-)	-2,675	-1,983
XV Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	0	14
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>34,212</b>	<b>26,807</b>
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-930	-1,593
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	27,218	17,884
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>60,500</b>	<b>43,098</b>
XIX Revenus financiers (+)	7,424	3,769
XX Charges d'intérêts (-)	-9,794	-4,579
XXI Autres frais financiers (-)	-4,632	-28
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-7,002</b>	<b>-838</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>53,498</b>	<b>42,260</b>
XXII Impôt de société (-)	-302	-215
XXIII Exit tax (-)	0	0
<b>IMPÔTS</b>	<b>-302</b>	<b>-215</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>53,196</b>	<b>42,045</b>

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

### **Annexe 3 : Commentaire du portefeuille par Stadim et Cushman & Wakefield**

#### **1. Situation du portefeuille au 31 décembre 2007**

L'estimation annuelle effective des estimateurs indépendants Cushman & Wakefield et Stadim SCRL évalue la valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP selon l'évaluation IAS 40 à une juste valeur (fair value)<sup>6</sup> de 614,1 millions EUR au 31 décembre 2007. La valeur comparable à fin 2006 s'élevait à 429,6 millions EUR.

Selon la méthode de calcul appliquée jusqu'au début 2007, la valeur de portefeuille (en ce compris les frais de transaction) de WDP se monterait à 638,9 millions EUR au 31 décembre 2007. Cette valeur a toutefois été revue à 617,8 millions EUR suite à l'introduction de la norme IAS 40, qui évalue désormais les valeurs de portefeuille à la juste valeur.<sup>7</sup> Par ailleurs, le référentiel IFRS ne permet pas d'inclure dans la valeur du portefeuille les plus-values sur projets en cours de réalisation et actifs en construction. Ceci signifie pour WDP une réduction temporaire de la valeur de portefeuille de 3,7 millions d'euros, jusqu'à l'achèvement de ces projets. Ces deux modifications portent ainsi leur valeur totale du portefeuille à 614,1 millions EUR au 31 décembre 2007.

Compte tenu d'un potentiel d'extension sur usage propre d'un montant de 84,7 millions EUR (en ce compris les honoraires, la TVA et les marges), le portefeuille actuel possède, après déduction des indemnités de concession, une valeur locative brute estimée à 48,10 millions EUR, soit un rendement locatif brut conforme au marché de 7,09%.

#### **2. Principales propriétés en portefeuille**

Le portefeuille comprend 72 propriétés. 52 d'entre elles se situent en Belgique, pour une juste valeur totale de 449,1 millions EUR. Les propriétés belges représentent ainsi 72,6% du portefeuille. Les 20 propriétés étrangères représentent quant à elles 169,7 millions EUR, soit 27,4%.

Sint-Katelijne-Waver - Drevendaal 1+3 - Fortsesteenweg 19+27 - Strijbroek 4+10, Ridderkerk - Handelsweg 20 (Pays-Bas), Kontich - Satenrozen, Boom - Langelei et Mlada Boleslav (Tchéquie), soit les 5 principaux sites, représentent ensemble 168,8 millions EUR ou 27,3 % du portefeuille total.

---

<sup>6</sup> Valeur juste ou « fair value » : suivant les pratiques du marché belge, pour les propriétés d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR, la déduction en tant que frais de transaction est limitée à 2,5%. Pour les propriétés plus petites, ainsi que celles qui se situent à l'étranger, la totalité des frais de transaction est déduite.

<sup>7</sup> Conformément à l'IAS 40, les terrains et bâtiments sont évalués à leur juste valeur (fair value), les actifs en construction sont évalués selon la valeur d'acquisition la plus basse ou fair value.

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**

5 propriétés ont une valeur comprise entre 15 et 20 millions EUR. Il s'agit en l'occurrence, par ordre d'importance de : Zele - Lindestraat 7, Nivelles - Rue de l'Industrie 30, Willebroek - Koningin Astridlaan 14, Asse-Mollem – Assesteenweg 25 et Voorhout - Loosterweg 33 (Pays-Bas). Elles représentent ensemble 84,6 millions EUR ou 13,7% du portefeuille total.

12 autres propriétés valent chacune de 10 à 15 millions EUR : Anderlecht – avenue Frans Van Kalken 9, Hazeldonk (Pays-Bas), Louvain - Vaart 25-35, Machelen - Rittwegerlaan 91-93, Bornem - Rijksweg 19, Londerzeel - Nijverheidstraat 13-15, Alost - Tragel 11-12, Vilvorde - Willem Elsschotstraat 5, Vilvorde - Havendoklaan 12, Grimbergen Eppegemstraat 31, Ternat – Avenue de l'Industrie 24, Lille-Templemars (France). Ces sites représentent ensemble 152,8 millions EUR ou 24,7% du portefeuille.

8 autres propriétés valent chacune entre 7,5 et 10 millions EUR : Lille-Fretin-Sainghin (France), Vilvorde - Havendoklaan 19, Alost - Wijngaardveld, Neuville et Ferrain (France), Bornem - Rijksweg 17, Louvain - Kolonel Begaultlaan 9-21, Boortmeerbeek - Industrieweg 16 et Roncq (France). Leur valeur commune s'élève à 65,6 millions EUR, soit une part de 10,6%.

Cela signifie que les 30 principaux sites représentent ensemble 76,3% du portefeuille. Les 42 propriétés restantes ont donc quant à elles une valeur globale de 147,0 millions EUR, soit une part de 23,7%.

### **3. Valeur et composition du portefeuille en location**

La superficie totale du portefeuille est de 279,9 hectares, dont 16,8 hectares en concession. Les 263,06 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 239,6 millions EUR ou 38,7% de la juste valeur totale du portefeuille. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 91,1 EUR/m<sup>2</sup>, frais de transaction non compris.

La superficie louable totale des bâtiments est de 952.819 m<sup>2</sup> pour une valeur locative totale estimée à 41,3 millions EUR. Les entrepôts s'y taillent la part du lion (74,9%), avec une superficie de 812.221 m<sup>2</sup> et une valeur locative commune de 30,9 millions EUR. Leur valeur locative moyenne au m<sup>2</sup> est ainsi de 38,08 EUR/m<sup>2</sup>.

Les espaces de bureaux, distincts ou attenants aux entrepôts, représentent 97.298 m<sup>2</sup> ou une valeur locative de 8,0 millions EUR, soit 82,2 EUR en moyenne au m<sup>2</sup>. Les espaces commerciaux s'étendent sur 18.575 m<sup>2</sup> et représentent une valeur locative globale de 1,09 millions d'euros, soit 58,7 EUR en moyenne au m<sup>2</sup>. Enfin, diverses destinations représentent 24.726 m<sup>2</sup> ou 1,2 millions d'EUR, avec une valeur locative moyenne de 50,5 EUR/m<sup>2</sup>. Les indemnités de concession se chiffrent à 0,28 millions d'euros au total.

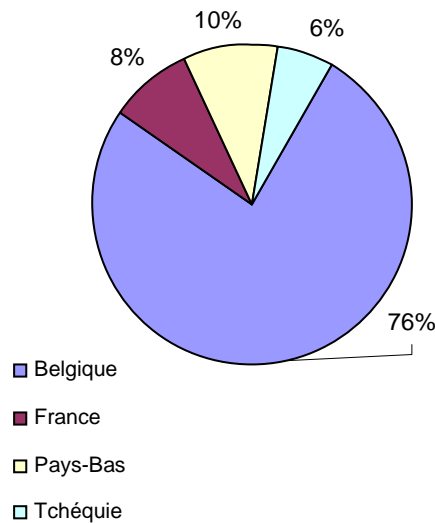
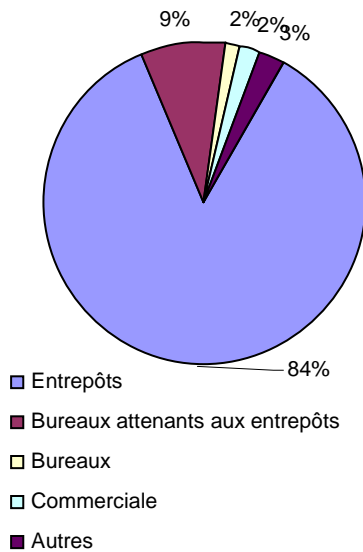
**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

warehouses with brains

Destination au 31/12/2007	Superficie bâtie  (m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée  (en millions EUR)	Valeur locative estimée au m <sup>2</sup> (moyenne)  (EUR)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	812.221	30,93	38,08	74,9%
Bureaux attenants aux entrepôts	81.735	6,47	79,21	15,7%
Bureaux	15.563	1,53	98,01	3,7%
Espaces commerciaux	18.575	1,09	58,71	2,6%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	24.726	1,25	50,47	3,0%
<b>Total</b>	<b>952.819</b>	<b>41,26</b>	<b>43,31</b>	<b>100,0%</b>
Indemnité de concession		- 0,28		
<b>Total</b>		<b>40,98</b>		



Répartition de la superficie louable par catégorie

Répartition de la valeur locative 2007 par pays

#### 4. Situation locative des bâtiments disponibles

Sur la base des baux en cours au 31 décembre 2007, les bâtiments loués ont généré une recette locative de 41,69 millions EUR, soit une augmentation de 26,3% par rapport à l'exercice précédent. Cette recette locative est la somme de tous les contrats de location et des suppléments versés pour la gestion des

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

**warehouses with brains**

bâtiments ou la réalisation de travaux spécifiques, déduction faite du précompte immobilier et/ou de l'indemnité de concession à charge du propriétaire. Au total, elle correspond à 86,7% de la valeur locative conforme aux conditions du marché mentionnée au point 1 (48,1 millions EUR).

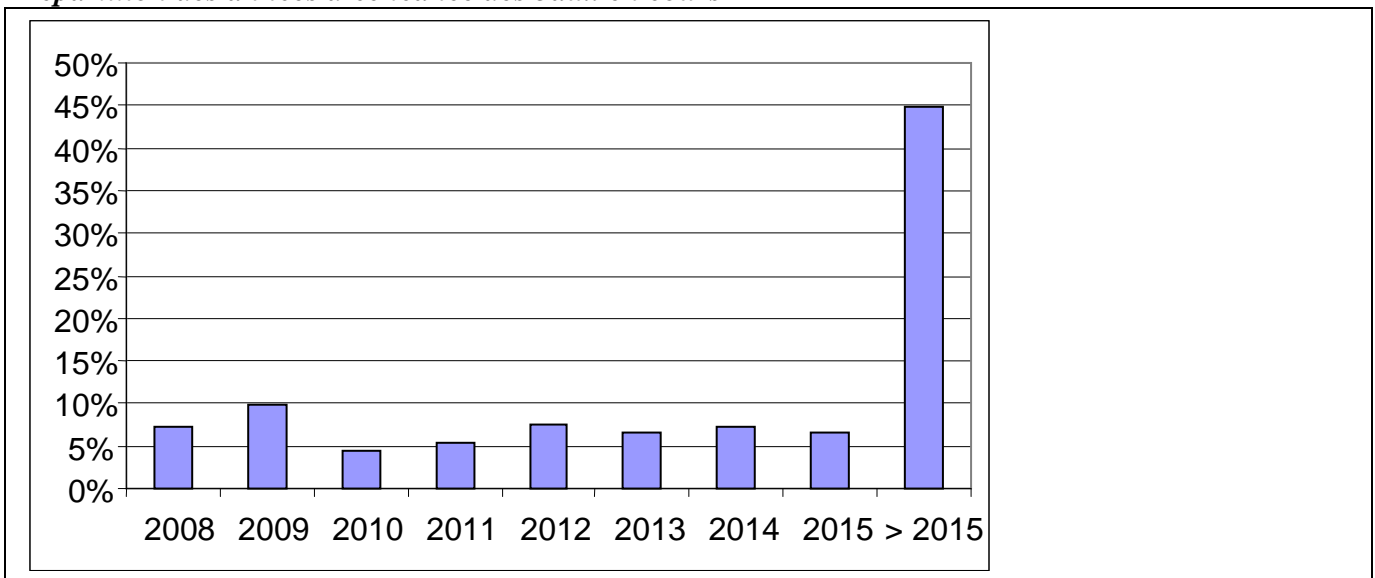
Les principaux preneurs sont : le groupe Univeg avec une part de 17% de la recette locative, Massive PLI – Philips Lighting (7,1%), Belgacom (3,5%), The Belgian Post Group (3,2%), Renault (2,8%), Lidl (2,6%), et DHL Solutions (2,1%). Les dix principaux preneurs représentent ensemble une part de 44,6%. Le « top 20 » représente 61,4% et le « top 50 » 86,1%.

### Principaux preneurs

(% recette locative)

1 Groupe Univeg	17,0%
2 Massive PLI – Philips Lighting	7,1%
3 Belgacom	3,5%
4 The Belgian Post Group	3,2%
5 Renault	2,8%
6 Lidl	2,6%
7 DHL Solutions	2,5%
8 Tech Data	2,1%
9 Inbev – Interbrew	2,0%
10 Disor	1,9%
<b>Top 10 =</b>	<b>44,6%</b>

### Répartition des années d'échéance des baux en cours



**WAREHOUSES WITH BRAINS**



**WDP**

**warehouses with brains**

Les baux arrivant à échéance en 2008 et 2009 représentent respectivement 7,4% et 10,0% de la valeur locative totale. A l'opposé, les contrats dont l'échéance est en 2012 ou plus tard en constituent 72,7%.

Les parties inoccupées et immédiatement disponibles à la location représentent une valeur locative supplémentaire de 0,62 millions d'euros. Le taux d'inoccupation pour l'ensemble du portefeuille de bâtiments disponibles est ainsi de 1,5%, avec la répartition suivante:

- 6.263 m<sup>2</sup> d'entrepôts sont inoccupés, soit 0,16 millions d'euros ;
- à la fin du mois de décembre 2007, 7.891 m<sup>2</sup> de bureaux étaient à louer, soit 0,43 millions d'euros ;
- les espaces commerciaux et espaces divers encore à louer représentent à peine 0,02 millions d'euros.

#### *Aperçu de la vacance locative dans les bâtiments disponibles*

<b>Destination</b>	<b>Superficie non louée</b>	<b>Valeur locative estimée</b>
	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(millions EUR)</b>
Entrepôts	6.263	0,16
Bureaux	7.891	0,43
Espaces commerciaux	0	0,00
Destinations diverses	5849	0,02
<b>Total</b>	<b>14.703</b>	<b>0,62</b>

La valeur locative des projets de nouvelle construction ou de rénovation représente 7,1 millions EUR, dont 3,8 millions EUR font déjà l'objet d'un engagement locatif. Une partie des projets n'est réalisée qu'à partir du moment où une location est convenue.

La totalité des recettes locatives, de la valeur locative de la vacance et des projets s'élève ainsi à 49,4 millions EUR, soit 1,3 millions d'euros de plus que la valeur locative conforme au marché.

## **5. Bâtiments en phase de projet**

Les estimations tiennent compte pour 8 complexes d'un programme potentiel de nouvelle construction ou de rénovation, qui est déjà en pleine réalisation sur un certain nombre de sites. L'ensemble de ces programmes représente un investissement supplémentaire de quelque 84,7 millions EUR honoraires, taxes, marges et intérêts intérimaires inclus. Ils représentent un potentiel de location supplémentaire de 7,1 millions EUR, soit un rendement de 8,4% par rapport aux travaux restants. Des locations ont déjà été conclues à concurrence de 3,8 millions, soit pour 53,9%.

Les principaux investissements potentiels portent sur :

**WAREHOUSES WITH BRAINS**





**WDP**

**warehouses with brains**

- un projet de nouvelle construction à Genk – Brikkenovenstraat;
- un projet de nouvelle construction à Willebroek – Koningin Astridlaan;
- un projet de nouvelle construction à Grimbergen – Industrieweg;
- l'aménagement des bureaux de la tour Asar à Anderlecht, en fonction de la location des espaces et la transformation d'un entrepôt à Anderlecht;
- un projet de nouvelle construction à Sint-Katelijne-Waver – Fortsesteenweg;
- un projet de nouvelle construction à Nivelles – Chaussée de Namur
- un projet de nouvelle construction à Ridderkerk – Handelsweg (Pays-Bas) ;
- un projet de nouvelle construction à Venlo – Ampèrestraat (Pays-Bas).

Ce potentiel d'investissement ne forme qu'une partie des projets effectivement planifiés par WDP. Pour les autres sites, notamment à Zele- Lindestraat, en Tchéquie et en Roumanie, la vision du projet n'est pas encore totalement élaborée ou comme à Saint-Nicolas, l'acquisition n'était pas encore finalisée en date du 31/12/2007.

## **6. Evolution du portefeuille par rapport au 31 décembre 2006**

Depuis le 31 décembre 2006, la valeur réelle du portefeuille total a augmenté de 187,6 millions EUR, soit une progression de 43%. La valeur du portefeuille belge affiche une augmentation de 97,9 millions EUR (+27%), celle du portefeuille étranger ayant quant à elle progressé de 89,6 millions EUR (+112%).

La croissance résulte de nouvelles acquisitions de sites et dans un certains cas aussi de travaux de construction déjà réalisés ; les sites du groupe Univeg à Sint-Katelijne-Waver, Tournai - Marquain, Asse - Terheidenboslaan, Ridderkerk (Pays-Bas) et Voorhout (Pays-Bas). Il y a par ailleurs encore les propriétés à Estaimpuis, Nivelles, Venlo (Pays-Bas) et cinq terrains en Roumanie. Elles représentent ensemble 135,2 millions EUR.

Par ailleurs, la croissance s'explique également par les travaux de construction et de rénovation effectués sur des sites déjà en portefeuille, et ce à concurrence de 17,9 millions EUR au total :

- Terhagen - Polder 3 ;
- Beringen-Paal - Industrieweg ;
- Zele – Lindestraat ;
- Anderlecht – Avenue Van Kalken ;
- Ternat – Industrielaan ;
- Boortmeerbeek - Leuvensesteenweg 238 ;
- Nivelles - rue du Bosquet ;
- Vilvorde - Havendoklaan 13 ;

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



## WDP

### warehouses with brains

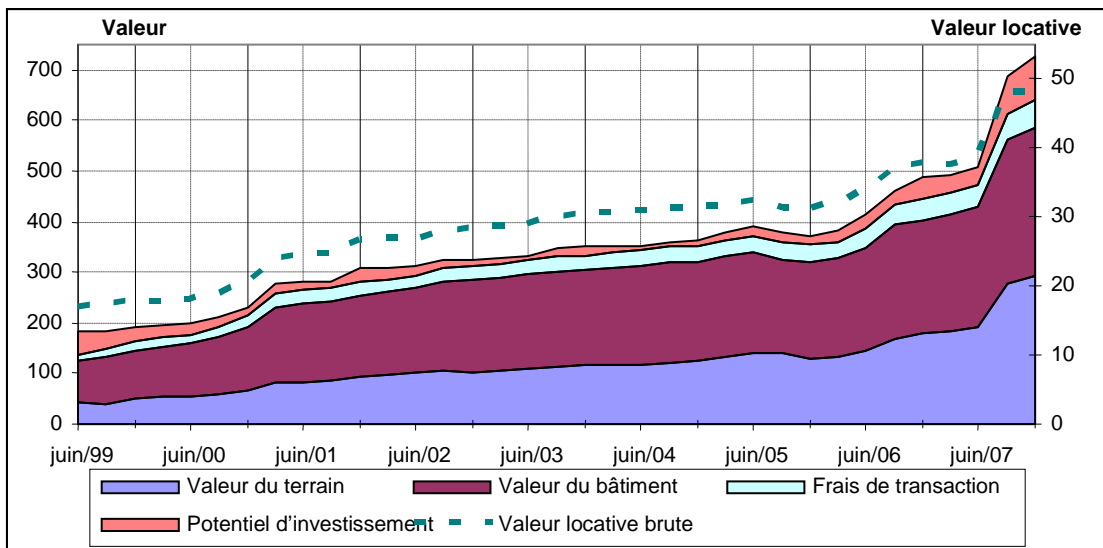
- Grimbergen - Industrieweg 16 ;
- Mlada Boleslav (Tchéquie).

D'autre part, il y a la vente des propriétés à Vilvorde - Steenkade, Tirlemont – Getelaan, Molenbeek-Saint-Jean et Bierbeek – Hoogstraat à concurrence de 6,7 millions EUR exprimés en juste valeur.

La somme de ces acquisitions, investissements et ventes résulte en une augmentation globale de 146,4 millions EUR.

Cela signifie que la partie du portefeuille pour laquelle aucun investissement ou des investissements limités ont été effectués affiche une augmentation de valeur nette – c'est-à-dire compte tenu des plus-values et moins-values – de 39,8 millions EUR.

### Evolution du portefeuille WDP (millions EUR)



WAREHOUSES WITH BRAINS