

Communiqué de presse
Mercredi 18 novembre 2009, 07h00

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT SUR
LA PÉRIODE DU 1/07/2009 AU 30/09/2009
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

LE BÉNÉFICE NET COURANT S'ÉLÈVE À 9,5 MILLIONS D'EUROS SUR LE
TROISIÈME TRIMESTRE ET AUGMENTE DE PRÈS DE 20%¹ POUR ATTEINDRE
25,5 MILLIONS D'EUROS SUR LES 9 PREMIERS MOIS DE 2009

WDP AUGMENTE SON BÉNÉFICE ESCOMPTÉ POUR 2009 À 34 MILLIONS D'EUROS²

POINTS PRINCIPAUX

- La sicafi WDP (Euronext : WDP) réalise sur les 9 premiers mois de 2009 un bénéfice net courant de 25,5 millions d'euros (hors résultat sur le portefeuille et impact de la norme IAS 39).
- Ce résultat amène WDP à revoir à nouveau son bénéfice escompté pour 2009 à la hausse. Après une précédente augmentation de 33 millions d'euros à 33,6 millions d'euros, WDP envisage maintenant un bénéfice de 34 millions d'euros et confirme le maintien du dividende au niveau de 2008, à savoir 2,94 euros bruts, soit 2,50 euros nets par action.
- Le portefeuille³ atteint 803,55 millions d'euros le 30 septembre 2009.
- Le taux d'occupation⁴ baisse comme prévu à 94,3%.
- La valeur intrinsèque⁵ (hors résultat IAS 39 et avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours) de l'action WDP au 30 septembre 2009 s'élève 31,11 euros.
- L'endettement atteint 56,87% le 30 septembre 2009.

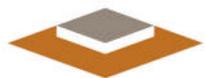
¹ Par rapport au résultat net courant de 21,3 millions d'euros de la même période l'année dernière

² Les informations relatives aux précédentes prévisions de bénéfice peuvent être consultées dans le rapport financier semestriel 2009, page 18 (voir site web www.wdp.be).

³ La valeur réelle du portefeuille se compose des immeubles de placement et des développements de projets.

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 de rénovation ne sont pas repris dans le calcul.

⁵ La valeur intrinsèque se compose des fonds propres par action. Seule la somme des estimations des immeubles individuels est prise en compte et il n'est pas question d'une évaluation de WDP dans sa totalité.



WDP

warehouses with brains

1. DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE

Le bénéfice net courant s'élève à 9,5 millions d'euros sur le troisième trimestre et augmente de près de 20% pour atteindre 25,5 millions d'euros sur les 9 premiers mois de 2009

Le résultat net courant de WDP s'élève sur le troisième trimestre de 2009 à 9,5 millions d'euros (hors résultat sur le portefeuille et impact de la norme IAS 39). Cela fait grimper le résultat net courant sur les 9 premiers mois de 2009 à 25,5 millions d'euros, contre 21,3 millions d'euros sur la même période l'année dernière, soit une hausse de 19,7%. Cette augmentation considérable du résultat net courant découle de la hausse des recettes générée par la croissance constante du portefeuille WDP, avec notamment durant le 3^e trimestre de nouvelles recettes locatives émanant de la réception des immeubles à Raamsdonksveer et Ridderkerk aux Pays-Bas et de la phase 1 de Libercourt en France, et ce conjointement avec la maîtrise des coûts.

Le résultat net courant par action sur les 9 premiers mois de 2009 atteint 2,46 euros, contre 2,48 euros sur la même période l'année dernière. Ces chiffres tiennent compte des actions nouvellement émises dans le cadre de l'augmentation de capital du 30 juin 2009. Le nombre total d'actions a ainsi augmenté pour atteindre 12.533.938 actions au 30 septembre 2009. Le calcul du résultat par action se fait pro rata temporis du nombre d'actions donnant droit à dividendes sur 2009 (6 premiers mois : 9.400.454, à partir du 1^{er} juillet 2009 12.533.938).

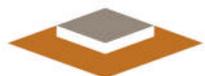
Quelques autres chiffres-clés du bilan et du compte des profits et pertes au 30 septembre 2009 étudiés de plus près :

Résultat immobilier net

Le résultat immobilier net atteint 14,4 millions d'euros au troisième trimestre de 2009, soit une hausse de plus de 30% par rapport à la même période l'année dernière. Cette augmentation est générée par la croissance continue du portefeuille, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et en France, notamment grâce à la transaction DHL début 2009. Ces revenus englobent également 1,4 million d'euros issus des panneaux solaires, un montant qui augmentera encore à l'avenir et est estimé à 5 millions d'euros par an à sa pleine capacité en 2010. Suite aux revenus produits par les panneaux solaires, les résultats de WDP deviendront quelque plus saisonniers, avec la plus grande part pendant le 2^e et le 3^e trimestres.

Les charges immobilières et autres atteignent 1,1 million d'euros sur le troisième trimestre, un quasi statu quo avec les charges sur le troisième trimestre de 2008. Après la hausse de début 2008, WDP parvient à maîtriser les coûts, à la suite de la croissance du portefeuille et du développement y afférent de la structure interne. La marge d'exploitation⁶ s'améliore pour atteindre 91,9%.

⁶ La marge d'exploitation, ou marge opérationnelle, s'obtient en divisant le résultat immobilier net par le résultat immobilier x 100.



WDP

warehouses with brains

Résultat financier (hors IAS 39)

Le résultat financier s'élève à - 4,5 millions d'euros sur le troisième trimestre de 2009 contre -3,4 millions d'euros au cours du troisième trimestre de 2008. Pour les 9 premiers mois, ce résultat atteint donc -13,5 millions d'euros par rapport à -8,8 millions d'euros sur la même période l'année dernière. Cette évolution négative résulte de l'exécution du plan d'investissement en 2008 et 2009, qui a été financé avec des dettes supplémentaires et des fonds propres. L'endettement, tel qu'il est utilisé pour le calcul du taux d'endettement, a ainsi augmenté pour passer de 472 millions d'euros (au 30 septembre 2008) à 525 millions d'euros, avec une hausse des charges financières pour effet. Au 30 septembre 2009, ces dettes sont financées à 91% à un taux d'intérêts fixe. Les charges d'intérêts s'élèvent en moyenne à 4,45% pour les 9 premiers mois.

D'autre part, en comparaison avec le premier trimestre de 2009, cet endettement a baissé grâce à la réduction des dettes à court terme rendue possible par l'augmentation de capital du 30 juin 2009.

Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille pour le troisième trimestre atteint -3,6 millions d'euros (-0,29 euro par action). Cette variation négative est due aux évaluations toujours en baisse pour l'immobilier dans les différents pays, mais certes à un rythme substantiellement inférieur.

Résultat IAS 39⁷

L'impact de la norme IAS 39 s'élève à -4,8 millions d'euros sur le troisième trimestre de 2009 (contre -8,8 millions d'euros pour le 3^e trimestre de 2008). Cet impact négatif découle de l'évaluation à la valeur du marché négative des couvertures d'intérêts souscrites.

Le résultat financier total s'élève à -9,3 millions d'euros.

Le résultat net courant, le résultat sur le portefeuille et le résultat IAS 39 mènent ensemble à un résultat net de 1,0 million d'euros pour le troisième trimestre.

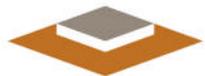
Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque par action WDP (hors résultat IAS 39) atteint 31,11 euros le 30 septembre 2009, en comparaison avec une valeur intrinsèque par action WDP (hors résultat IAS 39) de 30,66 euros au 30 juin 2009. La valeur intrinsèque par action WDP (résultat IAS 39 inclus) s'élève à 28,24 euros le 30 septembre 2009, en comparaison avec 28,18 euros le 30 juin 2009.

Endettement

L'endettement, calculé conformément à l'A.R. du 21 juin 2006, atteint 56,87% au 30 septembre 2009. Les dettes financières totales sur le troisième trimestre accusent une hausse de 40 millions d'euros pour atteindre 507 millions d'euros, à la suite de l'intégration accrue dans le programme

⁷ L'impact de la norme IAS 39 est calculé sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures d'intérêts souscrites. Ces variations de la valeur réelle sont reflétées séparément dans le compte des profits et pertes dans la rubrique résultat IAS 39.



WDP

warehouses with brains

CP. WDP a ainsi pu constituer pour 20 millions d'euros de dépôts. Sans tenir compte de ces dépôts, le taux d'endettement atteindrait 55,91%.

L'ampleur du portefeuille augmente pour atteindre 803,55 millions d'euros le 30 septembre 2009

Sur la base des évaluations effectuées par les experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield et Stadim, la valeur sur le marché⁸ du portefeuille immobilier de WDP atteint 803,55 millions d'euros le 30 septembre 2009, soit une augmentation de 61,4 millions d'euros sur les 9 premiers mois de 2009 et une baisse de 4 millions d'euros par rapport au 30 juin 2009.

Pendant le 3^e trimestre, WDP a investi pour un total de 20 millions d'euros, mais a aussi vendu une partie de son site à Saint-Nicolas pour 12,8 millions d'euros⁹ qui, au 30/09, ont été comptabilisés dans la rubrique « actifs destinés à la vente ». De plus, la baisse de la valeur réelle du portefeuille atteint -3,6 millions d'euros sur le troisième trimestre de 2009, ce qui peut traduire une stabilisation des évaluations.

Au cours du troisième trimestre de 2009, les projets à Ridderkerk aux Pays-Bas et la phase 1 de Libercourt en France ont été réceptionnés. La valeur du plan d'investissement en cours d'exécution atteint 60 millions d'euros le 30 septembre 2009. Cette somme est destinée aux projets et terrains à Courcelles, Genk, Nivelles, Saint-Nicolas, Venlo, Tilburg, Nimègue et Libercourt (phase 2). À cela s'ajoute le potentiel de terrains en Roumanie pour 23,5 millions d'euros.

Le rendement locatif brut du portefeuille par rapport à la valeur réelle (fair value) atteint actuellement 7,97%. Le rendement locatif brut après ajout de la valeur locative marchande estimée pour les parties non louées s'élève à 8,41%.

Le taux d'occupation baisse comme prévu pour atteindre 94,3%

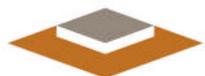
Le 30 septembre 2009, le taux d'occupation du portefeuille WDP atteint 94,3%, une baisse déjà préalablement prévue par rapport au taux d'occupation de 97,2% au 30 juin 2009.

Sur le dernier trimestre de 2009, sans nouveaux deals, 35.000 m² du portefeuille existant et des projets achevés non loués vont se libérer en supplément. WDP est en pourparlers avec différents clients potentiels nouveaux et existants pour plusieurs contrats. WDP part néanmoins du principe

⁸ L'évaluation à la valeur de marché s'opère conformément à la norme IAS 40 à la valeur réelle ou fair value. Pour la méthode d'évaluation précise, nous nous référons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 : <http://www.beama.be/content/index.php>

⁹ Voir communiqué de presse du 11 septembre 2009.

WAREHOUSES WITH BRAINS



WDP

warehouses with brains

que plusieurs de ces espaces vont effectivement se libérer, ce qui pourrait entraîner une baisse du taux d'occupation jusqu'à 91% au maximum d'ici la fin 2009.

Au cours du troisième trimestre, WDP a d'ores et déjà réussi à prolonger additionnellement 17% des contrats ayant une échéance intermédiaire ou définitive pour l'année prochaine. Au total, 72% des contrats avec une échéance en 2010 sont donc déjà prolongés au 30 septembre 2009. La marge qui pourrait éventuellement encore se libérer en 2010 est de ce fait déjà limitée à 42.000 m².

Actuellement, des projets sont en cours d'exécution pour 2010 pour un montant de 45 millions d'euros, dont les deux tiers sont déjà préalablement loués. Il s'agit des projets préalablement loués à Nimègue (Ter Beke), Tilburg (Kuehne & Nagel) et Genk (Terumo). 21.000 m² d'espace de stockage doivent encore être loués concernant les projets en cours d'exécution à Venlo et Libercourt.

Le taux d'endettement après exécution de tous les projets en cours atteindra 59%, ce qui permet à WDP de conserver une marge pour de futures baisses de valeur de plus de 100 millions d'euros.

WDP augmente son bénéfice escompté pour 2009 à 34 millions d'euros et confirme le maintien du dividende de 2008

Sur la base des bonnes prestations de WDP sur les 9 premiers mois de 2009 et des actuelles perspectives, WDP peut augmenter le bénéfice escompté sur le résultat net courant à 34 millions d'euros ou 3,14 euros par action.

Le résultat opérationnel escompté associé à la distribution de dividendes suivante amène le Conseil d'administration à avoir pleinement confiance dans le maintien du dividende par action pour 2009 au niveau de 2008, à savoir 2,50 euros nets par action (2,94 euros bruts par action), répartis équitablement entre le coupon n° 18 déjà détaché le 29 juin et le coupon n° 19 encore attaché, tous deux payables le 5 mai 2010. Cela signifie un dividende brut de 1,47 euro (dividende net de 1,25 euro) pour le coupon 18 et un dividende brut de 1,47 euro (dividende net de 1,25 euro) pour le coupon 19.

Pour de plus amples informations, vous pouvez toujours vous adresser à :

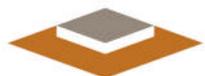
Joost Uwents, WDP, tél : +32 (0)52 338 402; joost.uwents@wdp.be ou

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

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

La Sicaf immobilière WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP possède plus d'1,2 million de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 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 m² en Roumanie. WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris. Pour tout complément d'information, surfez sur www.wdp.be.

WAREHOUSES WITH BRAINS



WDP
warehouses with brains

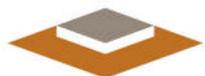
APERÇUS FINANCIERS

Chiffres-clés non audités pour le 3^e trimestre 2009

Résultats consolidés (en milliers d'EUROS)	Q3/2009	Q3/2008	Q3/2007
Résultat net courant			
Résultats locatifs nets	13.943,84	12.030,62	10.530,44
Autres recettes et frais d'exploitation	1.539,14	25,14	193,78
Résultat immobilier	15.482,99	12.055,76	10.724,22
Charges immobilières	-329,40	-281,75	-381,50
Frais généraux de la société	-765,83	-729,31	-656,76
Résultat immobilier net	14.387,76	11.044,70	9.685,97
Résultat financier hors résultat IAS 39	-4.465,89	-3.392,04	-2.942,32
Impôts sur le résultat net courant	-413,59	-216,81	54,39
Résultat net courant	9.508,28	7.435,85	6.798,03
Résultat sur le portefeuille			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-5.490,83	-7.265,42	12.494,88
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	4,75	-4,03	-4,95
Impôts latents	1.837,25	250,62	-240,45
Résultat sur le portefeuille	-3.648,83	-7.018,84	12.249,49
Résultat IAS 39			
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-4.819,02	-8.958,48	-4.256,59
Impôts latents sur revalorisation ISR	,00	145,21	133,99
Résultat IAS 39	-4.819,02	-8.813,27	-4.122,59
RÉSULTAT NET	1.040,44	-8.396,27	14.924,93

Résultat courant / action	0,76	0,87	0,79
Résultat sur le portefeuille / action	-0,29	-0,82	1,43
Nombre d'actions à la fin de la période	12.533.938	8.592.721	8.592.721

WAREHOUSES WITH BRAINS



WDP
warehouses with brains

Chiffres-clés non audités pour les 9 premiers mois de 2009

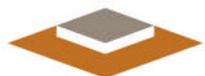
Résultats consolidés (en EUR x 1.000)	2009.SEP	2008.DEC	2008.SEP
Résultat net courant			
Résultats locatifs nets	39.957,91	46.644,87	34.032,47
Autres recettes / frais d'exploitation	3.341,30	235,46	209,71
Résultat immobilier	43.299,22	46.880,33	34.242,18
Charges immobilières	-1.123,66	-1.194,63	-918,83
Frais généraux de la société	-2.396,62	-3.453,60	-2.553,15
Résultat immobilier net	39.778,94	42.232,10	30.770,20
Résultat financier hors résultat IAS 39	-13.460,27	-12.751,73	-8.870,28
Impôts sur le résultat net courant	-791,09	-757,31	-579,04
Résultat net courant	25.527,58	28.723,06	21.320,88
Résultat sur le portefeuille *			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-26.083,35	-17.918,94	-9.506,57
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	10,96	80,32	-8,59
Impôts latents	4.369,90	2.101,21	2.052,41
Résultat sur le portefeuille	-21.702,49	-15.737,41	-7.462,75
résultat IAS 39			
Revalorisation des instruments financiers (impact IAS 39)	-11.983,21	-29.184,26	-1.073,36
Impôts latents sur revalorisation ISR	,00	413,68	21,03
Résultats IAS 39	-11.983,21	-28.770,58	-1.052,33
RÉSULTAT NET	-8.158,12	-15.784,93	12.805,80

Résultat net courant / action **	2,46	3,34	2,48
Résultat sur le portefeuille / action **	-2,21	-1,83	-0,87
Résultat net / action **	-0,90	-1,84	1,49
Distribution de dividendes proposée	0,00	25.272,71	0,00
Pourcentage de rétribution (par rapport au résultat net courant)	0,00%	87,99%	0,00%
Nombre d'actions à la fin de la période	12.533.938	8.592.721	8.592.721
Dividende brut / action		2,94	
Dividende net / action		2,50	
Croissance NAV / action (après distribution des bénéfices)	-2,17	-2,77	-0,07

* Le résultat sur le portefeuille s'entend hors variations de la juste valeur sur les panneaux solaires. Elles sont évaluées conformément à la norme IAS16, les plus-values de revalorisation étant comptabilisées directement dans les fonds propres

** Le calcul du résultat/action se fait pro rata temporis du nombre d'actions donnant droit à dividendes sur 2009 (les 6 premiers mois : 9.400.454, à partir du 01/07/2009 12.533.938).

WAREHOUSES WITH BRAINS

**WDP**

warehouses with brains

Bilan consolidé (en EUR x 1.000)

	2009.SEP	2008.DEC	2008.SEP
NAV*/action avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours	28,24	30,41	34,61
NAV*/action avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours	28,24	30,41	34,61
NAV*(hors résultat IAS 39)/action après distribution des bénéfices de l'exercice en cours	31,11	33,20	33,06
Cours de l'action	30,75	30,15	39,00
AGIO/DISAGIO du cours par rapport au NAV* avant distribution des bénéfices	8,89%	-0,86%	12,69%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende comme dette)	56,87%	63,04%	59,77%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende sous fonds propres)	56,87%	63,04%	59,77%
Valeur réelle du portefeuille	803,55	742,13	735,49

*: NAV = l'asset value ou valeur intrinsèque = Fonds propres

**: Pour un calcul précis du taux d'endettement, se référer à l'A.R. du 21 juin 2006

	2009.SEP	2008.DEC	2008.SEP
Immobilisations incorporelles	170,51	183,63	180,03
Immeubles de placement	803.548,15	742.129,30	735.487,31
Autres immobilisations corporelles (y compris Panneaux solaires)	48.810,06	32.359,32	12.046,42
Immobilisations financières	11.798,60	10.618,30	22.580,04
Créances de leasing financier	215,74	277,39	297,08
Créances commerciales et autres immobilisations	166,76	319,50	319,48
Impôts différés - actifs	760,73	760,73	769,07
Immobilisations	865.470,54	786.648,16	771.679,43
Actif destiné à la vente	15.438,21	4.642,42	750,00
Créances de leasing financier	81,34	77,54	76,33
Créances commerciales	13.971,02	4.255,64	4.269,31
Créances fiscales et autres actifs circulants	3.417,17	2.597,77	2.120,50
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.620,04	1.273,31	4.535,38
Comptes de régularisation	3.971,76	3.208,07	5.548,01
Actifs circulants	58.499,54	16.054,75	17.299,53
TOTAL DE L'ACTIF	923.970,08	802.702,91	788.978,96
Capital	97.871,29	68.913,37	68.913,37
Primes d'émission	63.960,55	,00	,00
Réserves	166.869,45	187.288,07	212.283,21
Résultat	51.144,89	25.612,71	34.042,46
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation en cas d'alinéation hypothétique d'immeubles de placement (-)	-27.577,61	-22.106,43	-18.907,04
Fluctuations des cours de change	1.686,33	1.599,00	595,30
Intérêts minoritaires	,00	,00	441,00
Fonds propres	353.954,91	261.306,71	297.368,30
Obligations à long terme	414.855,94	328.895,23	290.618,41
Obligations à court terme	155.159,23	212.500,96	200.992,26
Obligations	570.015,17	541.396,19	491.610,66
TOTAL DU PASSIF	923.970,08	802.702,91	788.978,96

WAREHOUSES WITH BRAINS