



**Communiqué de presse Résultats annuels 2006**  
**Mercredi 21 février 2007, 7h30**

**LE BENEFICE OPERATIONNEL DE 2006 AUGMENTE DE PLUS DE 10%,  
A 22,3 MILLIONS D'EUROS**

**DIVIDENDE BRUT TOTAL SUR 2006 DE 2,47 EUROS PAR ACTION (2,10 EUROS NETS)**

**L'EXTENSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER PROMET UNE NOUVELLE  
AUGMENTATION DU BENEFICE ET DU DIVIDENDE**

La Sicaf immobilière Warehouses De Pauw (Euronext: WDP) enregistre sur 2006 un bénéfice opérationnel de 22,3 millions d'euros, une augmentation de plus de 10% par rapport au résultat opérationnel de 2005. Le bénéfice opérationnel par action s'élève à 2,75 euros (compte tenu de l'augmentation de capital d'août 2006). Le Conseil d'administration de WDP proposera à l'assemblée générale de distribuer un dividende final brut de 0,82 euro (0,70 euro net par action), si bien que le dividende brut total de 2006 s'élèvera à nouveau à 2,47 euros par action (2,10 euros nets par action) et que le pourcentage de distribution sera à nouveau diminué au niveau habituel de 90%.

La valeur du portefeuille WDP connaît une augmentation de 86,75 millions d'euros, en atteignant 429,63 millions d'euros fin 2006. Le taux d'occupation du portefeuille grimpe en outre à 96,6%. WDP continue entre-temps à exécuter son programme d'investissement dans le cadre de son plan stratégique pour le doublement du portefeuille.

Pour 2007, WDP s'attend à une nouvelle augmentation du résultat opérationnel à 25 millions d'euros, ce qui, sur la base d'une distribution de 90%, représenterait un dividende brut de 2,62 euros par action (net 2,23 euros), soit une augmentation de 6% par rapport au dividende de 2006.

**Le bénéfice opérationnel sur 2006 augmente de plus de 10%**

WDP réalise sur l'année 2006 un bénéfice opérationnel de 22,3 millions d'euros, soit une augmentation de près de 11% par rapport au bénéfice opérationnel de 2005. Avec ce résultat, WDP réalise des prestations conformes à ses propres attentes qui avaient été relevées au cours du troisième trimestre 2006 à une fourchette située entre 22 et 22,5 millions d'euros.

WDP a pu réaliser ce résultat grâce aux revenus complémentaires issus de l'acquisition de différents nouveaux projets, de la finition de projets en cours et de l'augmentation considérable du taux d'occupation dans le courant de 2006. Par ailleurs, les coûts ont également connu une augmentation conforme aux attentes et ce, suite à l'extension annoncée de la structure de WDP en vue du doublement du portefeuille WDP. Le résultat financier a connu une diminution jusqu'à -4,3 millions d'euros en raison d'un certain nombre de nouveaux investissements. L'impact positif de l'introduction de l'IAS 39 s'élève à 3,5 millions d'euros. Suite à l'IAS 39, les produits de taux clôturés doivent en effet être évalués à la valeur du marché, si bien que sur les IRS clôturés émis par WDP, il faut enregistrer une plus-value latente.

Le bénéfice opérationnel par action sur 2006 s'élève à 2,75 euros, compte tenu de l'augmentation de capital et de l'émission de nouvelles actions à l'occasion de la transaction PLI d'août 2006 (7.885.249 actions sur la période janvier-août 2006 et 8.592.721 actions sur la période septembre-décembre 2006). Grâce à l'augmentation du bénéfice opérationnel, WDP peut donc maintenir le niveau de dividende et revenir en outre au pourcentage de distribution habituel de 90%.

Le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 25 avril 2007 de distribuer un dividende brut total sur 2006 de 2,47 euros par action ou 2,10 euros nets par action (après déduction du précompte mobilier). Le 24 août 2006, WDP a déjà distribué un dividende intérimaire majoré, à l'occasion de la transaction sur la période de janvier à août 2006 inclus, d'1,65 euro brut par action (net 1,40 euro), si bien que la dilution du bénéfice par action a été entièrement compensée. Le dividende final de 0,82 euro brut ou 0,70 euro net sera mis en paiement à partir du 2 mai 2007 auprès de votre organisme financier.

### **La valeur du portefeuille connaît une augmentation considérable de 86,75 millions d'euros pour atteindre 429,63 millions d'euros fin 2006**

L'estimation annuelle effective réalisée par l'estimateur indépendant Stadim SCRL évalue la valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP selon l'évaluation IAS 40 à une juste valeur (fair value<sup>1</sup>) de 429,6 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre la valeur il y a 1 an de 342,9 millions d'euros. WDP a surtout réalisé cette augmentation par de nouveaux achats et de propres développements en 2006. Vous trouverez un commentaire plus détaillé concernant l'évolution de la valeur du portefeuille dans le 'commentaire du portefeuille immobilier par Stadim' en annexe 2.

En 2006, WDP réalise un résultat sur le portefeuille de 16,3 millions d'euros ou 1,9 euro par action. C'est le résultat d'une part d'une plus-value latente nette de 17,9 millions d'euros sur l'ensemble du portefeuille, du fait de la finition et de la réception de propres développements et des augmentations de valeur du portefeuille immobilier qui entraînent une diminution du rendement locatif brut de 8,37% à 7,89%. D'autre part, on note une moins-value nette réalisée d'1,6 million d'euros suite à la vente du site non stratégique et en partie vide de Sint-Jans-Molenbeek.

La valeur intrinsèque<sup>2</sup> par action WDP s'élève au 31 décembre 2006 à 31,99 euros par action. Après distribution des bénéfices, la valeur intrinsèque s'élève à 31,17 euros par action.

Le taux d'endettement conformément aux IFRS (dividende sous fonds propres) s'élève à 38,71% fin 2006.

---

1. 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>.

2. La valeur intrinsèque est constituée des capitaux propres par action, seule la somme des estimations des immeubles individuels étant prise en compte, et n'est pas une évaluation de WDP dans sa totalité.



### **Le taux d'occupation<sup>3</sup> grimpe à 96,6% fin 2006**

Le taux d'occupation du portefeuille WDP total s'élève au 31 décembre 2006 à 96,6%. WDP a notamment réalisé cette nouvelle augmentation du taux d'occupation par un certain nombre de nouvelles mises en location fin 2006. Ainsi, 11.000 m<sup>2</sup> de l'immeuble de Londerzeel ont été loués à Hessenatie Logistics et Lidl loue 5.500 m<sup>2</sup> supplémentaires dans l'immeuble le long de la Rijksweg à Bornem en plus du contrat existant de 4.000 m<sup>2</sup>.

La part des locations à court terme s'élève à seulement 2% des recettes locatives totales.

Début 2007 également, WDP a déjà réalisé un certain nombre de nouvelles locations. Ainsi, WDP a pu diminuer l'inoccupation dans le port d'Anvers de 12.000 m<sup>2</sup> à 6.000 m<sup>2</sup> et il y a des perspectives pour la location complète de l'immeuble d'ici la mi-2007.

En outre, seuls 19.000 m<sup>2</sup> de contrats de location arriveront à échéance en 2007. Par ailleurs, les projets en construction dont la réception doit avoir lieu en 2007, soit un total de 37.000 m<sup>2</sup>, sont déjà pré-loués à 100%. Ainsi, WDP a trouvé de nouveaux locataires pour les projets à Mlada Boleslav (CZ), Templemars (FR), Boortmeerbeek, Nivelles, Terhagen et Zele.

### **Première partie du programme d'investissement clôturée d'ici fin 2007**

WDP a acheté récemment un terrain de 30.000 m<sup>2</sup> de Fabricom à Grimbergen. WDP y débutera le plus rapidement possible un projet de nouvelle construction de 14.000 m<sup>2</sup>. La valeur d'investissement totale de ce projet s'élève à 8,5 millions d'euros. Par ailleurs, WDP travaille pour le moment à l'exécution de projets sur les terrains achetés en 2006 à Courcelles, Genk (parc logistique 'Hermes') et Willebroek (site Femont). Ces 4 projets forment ensemble un potentiel de développement total de 110.000 m<sup>2</sup> d'une valeur d'investissement de 50 millions d'euros, répartis dans tous les centres logistiques névralgiques de Belgique. Ces projets seront exécutés en 2007 et 2008 et apporteront à partir de 2009 leur contribution totale au résultat opérationnel de WDP.

Les différents achats de 2006 ont porté le programme d'investissement total à effectuer de WDP à 120 millions d'euros. Cela s'inscrit dans le premier trajet du plan de croissance stratégique de WDP visant un doublement du portefeuille d'ici 2009.

### **WDP s'attend, outre une nouvelle augmentation du bénéfice, à une augmentation du dividende pour 2007**

Rien que sur la base des investissements effectués en 2006 et du taux d'occupation actuel, WDP s'attend déjà à une augmentation du résultat opérationnel à 25 millions d'euros. Cette hausse signifie déjà une augmentation du bénéfice par action sur 2007 de plus de 5%, à 2,9 euros.

---

<sup>3</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.



WDP s'attend dès lors, au pourcentage de distribution de 90%, à proposer sur 2007 un dividende brut total de 2,61 euros par action (net 2,22 euros), soit une augmentation de plus de 5% par rapport au dividende sur 2006.

**Pour de plus amples informations, 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 21 février 2007 sera disponible à partir de 12 h sur le site internet de WDP sous la sous-rubrique 'Banque d'images pour les journalistes' sous la rubrique 'Informations pratiques'.**

*La sicaf immobilière Warehouses De Pauw (WDP) dispose à l'heure actuelle d'environ 1,7 million de m<sup>2</sup> de terrains et 800.000 m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est à l'heure actuelle réparti sur 60 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en République tchèque. WDP est cotée depuis 1999 sur Euronext Bruxelles avec une capitalisation de marché de près de 400 millions d'euros. Depuis 2004, WDP est également cotée sur Euronext Paris. Pour tout complément d'informations sur WDP, surfez sur [www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

**Annexes:**

- 1. Chiffres-clés audités exercice 2006 et Bilan et Compte de résultats**
- 2. Commentaire du portefeuille immobilier WDP par Stadim**

*Déclaration du Commissaire*

*Nous confirmons que nos travaux de révision des comptes annuels consolidés dont le total du bilan s'élève à 457 million d'euros, et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 42 millions d'euros, sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué de presse.'*

*Gand, le 20 février 2007*

*Luc Van Couter, Commissaire*

## Annexe 1: Chiffres-clés audités exercice 2006 et Bilan et Compte de résultats

| <b>BILAN CONSOLIDE</b>  | en mio EUR    | en mio EUR    |
|---|---------------|---------------|
|   | 31-12-2006    | 31-12-2005    |
| TERRAINS & BATIMENTS  | 429,63        | 342,88        |
| LIQUIDITES  | 3,02          | 4,54          |
| AUTRES ACTIFS CIRCULANTS ea   | 24,55         | 6,56          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>   | <b>457,20</b> | <b>353,98</b> |
| FONDS PROPRES   | 274,92        | 227,33        |
| PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES   | 5,28          | 2,96          |
| DETTES  | 177,00        | 123,69        |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>  | <b>457,20</b> | <b>353,98</b> |
| NAV*/ACTION avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours         | 31,99         | 28,83         |
| NAV*/ACTION après distribution des bénéfices de l'exercice en cours         | 31,17         | 27,48         |
| COURS   | 49,85         | 44,00         |
| AGIO/DISAGIO du COURS vis-à-vis de la NAV* avant distribution des bénéfices | 56%           | 53%           |
| TAUX D'ENDETTEMENT ** (dividende comme dette)                               | 40,26%        | 37,96%        |
| TAUX D'ENDETTEMENT ** (dividende sous fonds propres)                        | 38,71%        | 34,94%        |

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

\*\*: taux d'endettement = dettes / total du bilan

| <b>RESULTATS CONSOLIDES</b>   | en 1.000 EUR     | en 1.000 EUR     |
|---|------------------|------------------|
|   | Exercice 2006    | Exercice 2005    |
| RECETTES D'EXPLOITATION NETTES  | 30.619,10        | 27.124,95        |
| FRAIS D'EXPLOITATION  | -3.813,87        | -3.175,71        |
| RESULTAT D'EXPLOITATION   | 26.805,23        | 23.949,24        |
| RESULTAT FINANCIER  | -4.291,31        | -4.163,20        |
| TAXES   | -214,94          | 404,23           |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>  | <b>22.298,98</b> | <b>20.190,27</b> |
| <b>IMPACT IAS 39</b>  | <b>3.454,88</b>  | <b>581,51</b>    |
| <b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>                                     | <b>16.291,02</b> | <b>8.170,00</b>  |
| BENEFICE  | 42.044,88        | 28.941,78        |
| DISTRIBUTION DE DIVIDENDE PROPOSEE                                      | 20.063,83        | 19.481,20        |
| POURCENTAGE DE DISTRIBUTION   | 89,98%           | 96,49%           |
| NOMBRE D'ACTIONS A LA FIN DE LA PERIODE                                 | 8.592.721        | 7.885.249        |
| BENEFICE OPERATIONNEL/ACTION*   | 2,75             | 2,56             |
| DIVIDENDE BRUT/ACTION   | 2,47             | 2,47             |
| DIVIDENDE NET/ACTION  | 2,10             | 2,10             |
| CROISSANCE VALEUR INTRINSEQUE/ACTION (après distribution des bénéfices) | 3,69             | 1,19             |

% bénéfice opérationnel par rapport à la NAV à la fin du dernier exercice (dividende comme dette, sans impact IAS 39)

8,59% 9,74%

% bénéfice opérationnel par rapport à la NAV à la fin du dernier exercice (dividende comme dette, avec impact IAS 39)

9,92% 10,02%

% bénéfice par rapport à la NAV à la fin du dernier exercice\*\* (dividende comme dette)

16,20% 13,96%

\*: sur base d'une pondération (8 premiers mois 2006: 7.885.249 actions; septembre 2006: 8.592.721 actions)

\*\*: sans impact IFRS

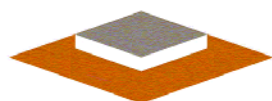
## Bilan 31 décembre 2006

(en 000 EUR)

|   | <u>31/12/2006</u> | <u>31/12/2005</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIFS</b>   |                   |                   |
| <b>I Actifs non courants</b>                          | <b>435.517</b>    | <b>344.326</b>    |
| B Immobilisations incorporelles                       | 35                | 23                |
| C Immeubles de placement                              | 413.942           | 333.980           |
| D Projets de développement                            | 15.684            | 8.901             |
| E Autres immobilisations corporelles                  | 953               | 525               |
| F Actifs financiers non courants                      | 0                 | 0                 |
| G Créances de location financement                    | 428               | 0                 |
| H Créances commerciales et autres actifs non courants | 3.639             | 166               |
| I Actif d'impôts différés                             | 836               | 731               |
| <b>II Actifs courants</b>                             | <b>21.683</b>     | <b>9.657</b>      |
| A Actifs détenus en vue de la vente                   | 0                 | 0                 |
| B Actifs financiers courants                          | 0                 | 0                 |
| C Créances de location financement                    | 68                | 0                 |
| D Créances commerciales                               | 3.159             | 3.014             |
| E Créances fiscales et autres actifs courants         | 14.059            | 1.552             |
| F Trésorerie et équivalents de trésorerie             | 3.020             | 4.537             |
| G Comptes de régularisation                           | 1.377             | 554               |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                               | <b>457.200</b>    | <b>353.983</b>    |

## Bilan 31 décembre 2006

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>   | <b>274.925</b> | <b>199.845</b> |
| A Capital   | 68.913         | 79.498         |
| B Primes d'émission   | 0              | 0              |
| C Actions propres rachetées (-)   | 0              | 0              |
| D Réserves  | 195.083        | 129.841        |
| E Résultat  | 20.916         | 27.485         |
| F Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) | -11.743        | -9.494         |
| G Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers  | 0              | 0              |
| H Variations dans les cours du change   | 1.757          | 0              |
| <b>PASSIFS</b>  | <b>182.274</b> | <b>126.653</b> |
| I Passifs non courants  | 7.470          | 5.466          |
| A Provisions  | 970            | 1.762          |
| B Dettes financières non courantes  | 2.192          | 2.505          |
| C Autres passifs financiers non courants  | 0              | 0              |
| D Dettes commerciales et autres dettes non courantes  | 0              | 0              |
| E Autres passifs non courants   | 0              | 0              |
| F Passif d'impôts différés  | 4.308          | 1.199          |
| II Passifs courants   | 175.804        | 121.187        |
| A Provisions  | 0              | 0              |
| B Dettes financières courantes  | 160.714        | 110.434        |
| C Autres passifs financiers courants  | 0              | 0              |
| D Dettes commerciales et autres dettes courantes  | 7.479          | 6.636          |
| E Autres passifs courants   | 5.250          | 3.186          |
| F Comptes de régularisation   | 1.361          | 931            |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>  | <b>457.199</b> | <b>353.983</b> |



**WDP**  
SUPPLYING SPACE

**Compte de résultats 31 décembre 2006**

| (en 000 EUR)   | <u>31/12/2006</u> | <u>31/12/2005</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| I Revenus locatifs (+)   | 30.263            | 27.139            |
| II Reprise de loyers cédés et escomptés (+)  | 0                 | 0                 |
| III Charges relatives à la location (+/-)  | -340              | -182              |
| <b>RESULTAT LOCATIF NET</b>  | <b>29.923</b>     | <b>26.957</b>     |
| IV Récupération de charges immobilières (+)  | 0                 | 0                 |
| V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués (+)                | 3.542             | 3.055             |
| 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 immeubles loués (-)                                   | -3.922            | -3.528            |
| VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)   | 351               | 323               |
| <b>RESULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>29.894</b>     | <b>26.807</b>     |
| IX Frais techniques (-)  | -610              | -636              |
| X Frais commerciaux (-)  | -323              | -250              |
| XI Charges et taxes sur biens non loués (-)  | 0                 | 0                 |
| XII Frais de gestion immobilière (-)   | -175              | -160              |
| XIII Autres charges immobilières (-)   | -10               | 0                 |
| <b>CHARGES IMMOBILIERES</b>  | <b>-1.118</b>     | <b>-1.046</b>     |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>   | <b>28.776</b>     | <b>25.761</b>     |
| XIV Frais généraux de la société (-)   | -1.983            | -1.812            |
| XV Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)  | 14                | 0                 |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>  | <b>26.807</b>     | <b>23.949</b>     |
| XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)  | -1.593            | -206              |
| XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)   | 0                 | 0                 |
| XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)   | 17.884            | 9.665             |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>43.098</b>     | <b>33.408</b>     |
| XIX Revenus financiers (+)   | 3.769             | 672               |
| XX Charges d'intérêts (-)  | -4.579            | -4.210            |
| XXI Autres charges financières (-)   | -28               | -44               |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>  | <b>-838</b>       | <b>-3.582</b>     |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>  | <b>42.260</b>     | <b>29.826</b>     |
| XXII Impôts (-)  | -215              | 405               |
| XXIII Exit tax (-)   | 0                 | -1.289            |
| <b>IMPOTS</b>  | <b>-215</b>       | <b>-884</b>       |
| <b>RESULTAT NET</b>  | <b>42.045</b>     | <b>28.942</b>     |



## **Annexe 2: Commentaire du portefeuille immobilier WDP par Stadim**

*Appréciation du portefeuille par l'expert immobilier Philippe Janssens, Stadim SCRL.*

### **1. Situation du portefeuille au 31 décembre 2006**

L'estimation annuelle effective par l'estimateur indépendant Stadim SCRL évalue la valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP selon l'évaluation IAS 40<sup>4</sup> à une juste valeur (fair value) de 429,6 millions EUR au 31 décembre 2006, contre 343 millions EUR fin 2005.

Selon la méthode de calcul appliquée jusqu'au début 2007, la valeur de portefeuille (frais de transaction compris) de WDP se monterait à 444,4 millions EUR au 31 décembre 2006. Cette valeur a toutefois été revue à 432,6 millions EUR suite à l'introduction de la norme IAS 40, qui évalue désormais les valeurs de portefeuille à la juste valeur. 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 – jusqu'à l'achèvement de ces projets – de 2,9 millions EUR de la valeur du portefeuille. Ces deux modifications portent ainsi la valeur totale du portefeuille à 429,6 millions EUR au 31 décembre 2006.

Compte tenu d'un potentiel d'extension sur usage propre d'un montant de 40,9 millions EUR (TVA, marges et honoraires inclus), le portefeuille actuel possède, après déduction des indemnités de concession, une valeur locative brute estimée à 37,88 millions EUR, soit un rendement locatif brut conforme au marché de 7,89%.

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

Le portefeuille comprend 63 propriétés. 51 d'entre elles se situent en Belgique, pour une juste valeur totale de 352,5 millions EUR. Les propriétés belges représentent ainsi 81,5% du portefeuille. Les 12 propriétés étrangères représentent quant à elles 80 millions EUR ou 18,5% du portefeuille.

Les 2 principales propriétés, Kontich (Satenrozen) et Boom (Langelei), représentent ensemble 53,5 millions EUR ou 12,4% du portefeuille total.

15 propriétés ont une valeur comprise entre 10 et 16 millions EUR. Il s'agit, par ordre d'importance de: Asse (Mollem – Assesteenweg 25), Nivelles (Rue de l'Industrie 30), Hazeldonk (NL), Leuven (Vaart 25-35), Aalst (Tragel 11), Machelen (Rittwegerlaan 91-93), Bornem (Rijksweg 19), Willebroek (Kon. Astridlaan 14), Zele (Lindestraat 7), Londerzeel (Nijverheidstraat 13-15), Mlada Boleslav II et III (Tchéquie), Vilvoorde (Willem Elsschotstraat 5), Vilvoorde (Havendoklaan 12), Grimbergen

---

<sup>4</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>.



(Epepegemstraat 31), Anderlecht (Frans Van Kalkenlaan 9). Prises ensemble, elles représentent 196,9 millions EUR ou 45,5% du portefeuille total.

Sept autres propriétés valent chacune de 7,5 à 10 millions EUR:

Ternat (Industrielaan 24), Lille (Fretin-Sainghin), Vilvoorde (Havendoklaan 19), Aix-en-Provence (ZAC G. Eiffel II), Lille-Templemars (Rte d'Ennetières 40), Aalst (Wijngaardveld 3) et Boortmeerbeek (Industrieweg 16). Leur valeur commune s'élève à 60,8 millions EUR, soit une part de 14,1% du portefeuille.

Les 24 principaux sites représentent ainsi 71,9% du portefeuille. Les 39 propriétés restantes ont donc quant à elles une valeur globale de 121,5 millions EUR, et une part de 28,1%.

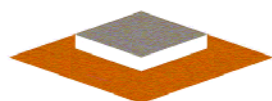
### 3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale du portefeuille est de 195,4 hectares, dont 8,1 hectares en concession. Les 187,3 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 153,3 millions EUR, soit 35,4% de la juste valeur totale du portefeuille. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 81,9 EUR/m<sup>2</sup>, frais de transaction non compris.

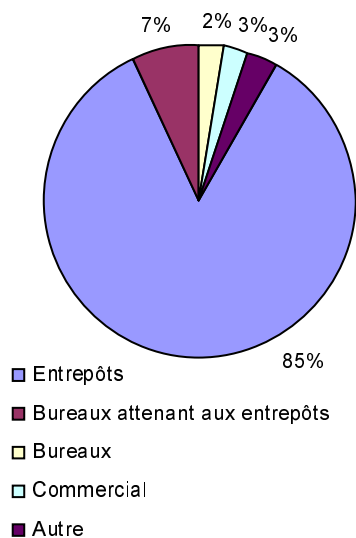
La superficie louable totale des bâtiments est de 804.768 m<sup>2</sup>, pour une valeur locative totale estimée à 33,3 millions EUR. Les entrepôts s'y taillent la part du lion (75,7%), avec une superficie de 682.796 m<sup>2</sup> et une valeur locative commune de 25,0 millions EUR. Leur valeur locative moyenne au m<sup>2</sup> est ainsi de 36,99 EUR/m<sup>2</sup>.

Les espaces de bureaux, distincts ou attenant aux entrepôts, représentent 75.441 m<sup>2</sup> ou une valeur locative de 5,9 millions EUR, soit 78,3 EUR en moyenne au m<sup>2</sup>. Les espaces commerciaux s'étendent sur 22.043 m<sup>2</sup> et représentent une valeur locative globale d'1,3 million EUR, soit 60,3 EUR en moyenne au m<sup>2</sup>. Enfin, diverses destinations représentent 24.488 m<sup>2</sup> ou 1,0 million EUR, avec une valeur locative moyenne de 38,9 EUR/m<sup>2</sup>. Les indemnités de concession se chiffrent à 0,15 million EUR au total.

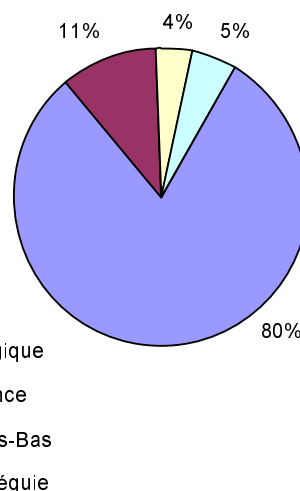
| <b>Destination<br/>au 31/12/2006</b>                              | <b>Superficie<br/>bâtie<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Valeur<br/>locative<br/>estimée<br/>(mio EUR)</b> | <b>Valeur<br/>estimée<br/>(moyenne)<br/>(EUR)</b> | <b>locative% de la valeur<br/>au m<sup>2</sup>locative totale</b> |
|---|---|--|---|---|
| Entrepôts   | 682.796   | 25,26  | 36,99   | 75,7%   |
| Bureaux attenant aux entrepôts                                    | 57.941  | 4,32   | 74,50   | 12,9%   |
| Bureaux   | 17.500  | 1,60   | 91,70   | 4,8%  |
| Espaces commerciaux   | 22.043  | 1,23   | 55,69   | 3,7%  |
| Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives) | 24.488  | 0,95   | 38,90   | 2,9%  |
| <b>Total</b>  | <b>804.768</b>                                  | <b>33,36</b>   | <b>41,45</b>                                      | <b>100,0%</b>   |
| Indemnité de concession   |   | - 0,15   |   |   |
| <b>Total</b>  |   | <b>33,21</b>   |   |   |



**WDP**  
SUPPLYING SPACE



**Répartition de la superficie louable par catégorie**



**Répartition de la valeur locative 2006 par pays**

#### 4. Situation locative des bâtiments disponibles

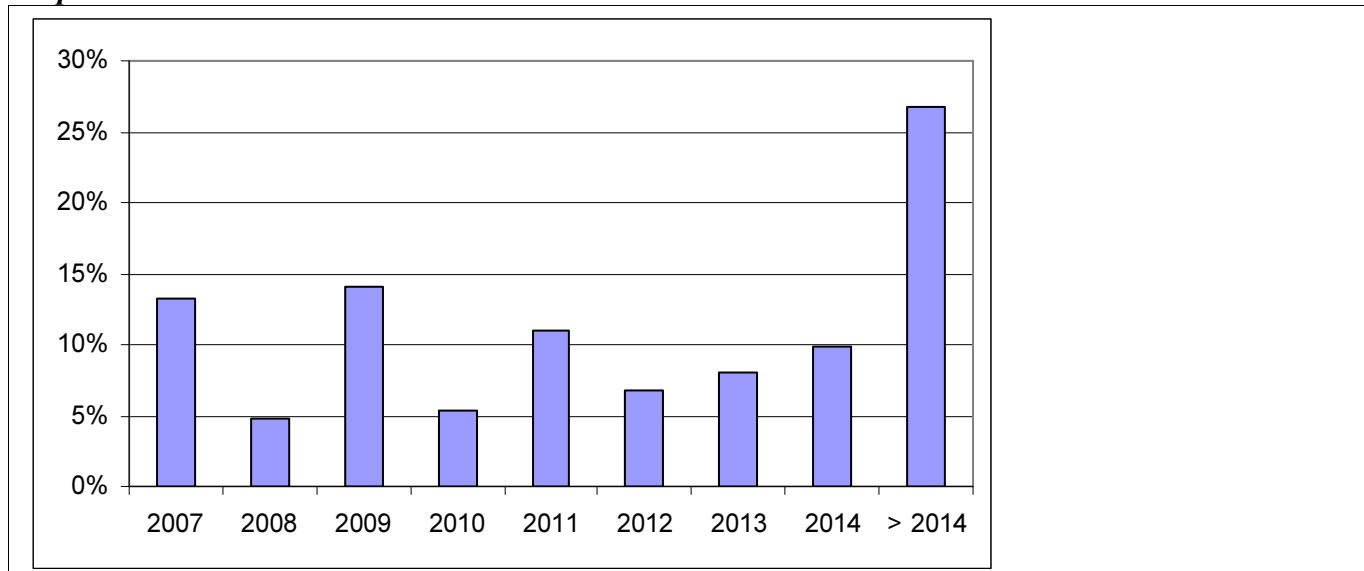
Sur la base des baux en cours au 31 décembre 2006, les bâtiments loués génèrent une recette locative de 33,02 millions EUR, soit une augmentation de 21,3% par rapport à l'exercice précédent. Cette recette locative est la somme de tous les contrats de location et des suppléments versés pour la gestion des 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 85,5% de la valeur locative conforme aux conditions du marché mentionnée au point 1 (37,88 millions EUR).

Les principaux preneurs sont: Massive PLI – Philips Lighting à concurrence de 8,8% de la recette locative, Belgacom (4,6%), The Belgian Post Group (4,1%), Renault (3,6%), Lidl (3,4%), Tech Data (3,4%) et DHL Solutions (3,2%). Les dix principaux preneurs représentent ensemble 38,8%. Le 'top 20' constitue 58,6% et le 'top 50' 85,3%.

#### **Principaux preneurs (% recette locative)**

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| 1 Massive PLI – Philips Lighting | 8,8%         |
| 2 Belgacom                       | 4,6%         |
| 3 The Belgian Post Group         | 4,1%         |
| 4 Renault                        | 3,6%         |
| 5 Lidl                           | 3,4%         |
| 6 Tech Data                      | 3,4%         |
| 7 DHL Solutions                  | 3,2%         |
| 8 Inbev – Interbrew              | 2,7%         |
| 9 Disor                          | 2,5%         |
| 10 Femont                        | 2,4%         |
| <b>Top 10 =</b>                  | <b>38,8%</b> |

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



Les baux arrivant à échéance en 2007 et 2008 représentent respectivement 13,3% et 4,8% de la valeur locative totale. A l'opposé, les contrats dont l'échéance est en 2011 ou plus tard en constituent 62,4%.

Les parties inoccupées et immédiatement disponibles à la location représentent une valeur locative supplémentaire de 1,1 million EUR. Le taux d'inoccupation pour l'ensemble du portefeuille de bâtiments disponibles est ainsi de 3,4%, avec la répartition suivante:

- 26.972 m<sup>2</sup> d'entrepôts sont inoccupés, soit 0,8 million EUR;
- à la fin décembre 2006, 6.189 m<sup>2</sup> de bureaux étaient à louer, soit 0,32 million EUR;
- les espaces commerciaux et espaces divers encore à louer représentent à peine 0,01 million EUR.

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

| Destination           | Superficie non louée | Valeur locative estimée |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|
|                       | (m <sup>2</sup> )    | (mio EUR)               |
| Entrepôts             | 26.972               | 0,79                    |
| Bureaux               | 6.189                | 0,32                    |
| Espaces commerciaux   | 0                    | 0,00                    |
| Destinations diverses | 186                  | 0,01                    |
| <b>Total</b>          | <b>33.347</b>        | <b>1,12</b>             |

La vacance locative concerne essentiellement les propriétés suivantes:

- Ternat – Industrielaan 24 avec 7.588 m<sup>2</sup> de bâtiments;
- Antwerpen – Lefevredok – Kaai 59 avec 11.168 m<sup>2</sup> de bâtiments.

Ces deux propriétés représentent ensemble 57% de la vacance du portefeuille en termes de valeur locative.



La valeur locative des projets de nouvelle construction ou de rénovation représente 4,3 millions EUR, dont 0,87 million EUR fait 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 somme des recettes locatives, de la vacance et de la valeur locative des projets s'élève ainsi à 38,3 millions EUR, soit 0,4 million EUR 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. L'ensemble de ces programmes représente un investissement supplémentaire de quelque 45,5 millions EUR, honoraires, taxes, marges et intérêts intérimaires inclus. Ils représentent un potentiel de location supplémentaire de 4,3 millions EUR, soit un rendement de 10,1% par rapport aux travaux restants. Des locations ont déjà été conclues à concurrence de 0,87 million soit pour 18,8%.

Les principaux investissements potentiels portent sur:

- un projet de nouvelle construction à Genk – Brikenovenstraat;
- 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 Nivelles – Rue du Bosquet;
- une transformation en profondeur du site de Boortmeerbeek – Leuvensesteenweg;
- une nouvelle extension à Zele – Lindestraat;
- une nouvelle extension à Vilvoorde – Havendoklaan 13.

Ce potentiel d'investissement correspond dans une très large mesure aux projets réellement planifiés par WDP.

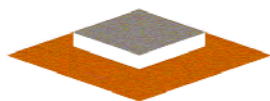
#### 6. Evolution du portefeuille par rapport au 31 décembre 2005

Depuis le 31 décembre 2005, la juste valeur du portefeuille total a augmenté de 88,2 millions EUR, soit une progression de 25,6%. La valeur du portefeuille belge affiche une augmentation de 66,7 millions EUR (+23,3%), celle du portefeuille étranger ayant quant à elle progressé de 21,6 millions EUR (+36,9%).

La croissance résulte de nouvelles acquisitions de sites et dans un certains cas aussi de travaux de construction déjà réalisés à Courcelles (Rue de Liège), Genk (Brikenovenstraat), Grimbergen (Industrieweg), Kontich (Satenrozen), Kortenberg (De Conincklaan), Willebroek (Kon. Astridlaan) et en France à Neuville-en-Ferrain et Templemars (Rte d'Ennetières), soit ensemble 72,3 millions EUR.

Mais elle s'explique également – à concurrence de 7,1 millions EUR au total – par les travaux de construction et de rénovation effectués sur des sites déjà en portefeuille:

- Asse-Mollem, Assesteenweg;
- Nivelles, Rue du Bosquet;



**WDP**  
SUPPLYING SPACE

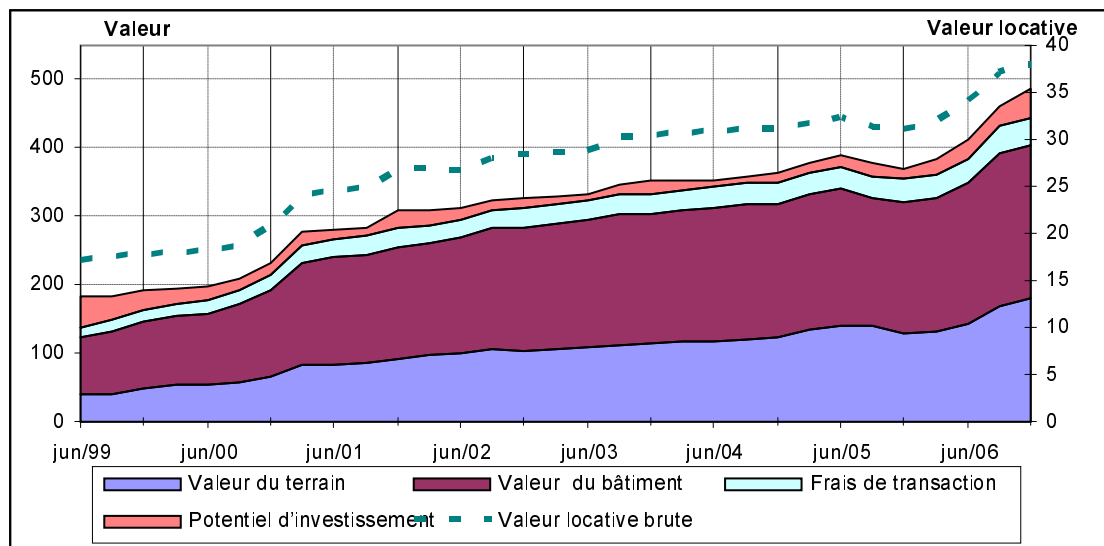
- Vilvoorde, Havendoklaan 13;
- Aalst, Denderstraat.

Par ailleurs, il y a eu la cessions des propriétés ou d'une partie de celles-ci à Sint-Jans-Molenbeek (Delaunoyststraat), Merchtem (Kattestraat), Mechelen (Olivetenvest), Neder-Over-Heembeek (Meudonstraat), Vilvoorde (Willem Elsschotstraat), Temse (Kapelanielaan) et Mlada Boleslav III à concurrence de 14,7 millions EUR en juste valeur.

La somme de ces acquisitions, investissements et cessions résulte en une augmentation globale de 64,7 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 23,5 millions EUR.

### Evolution du portefeuille WDP (millions EUR)



## 7. Facteurs économiques généraux

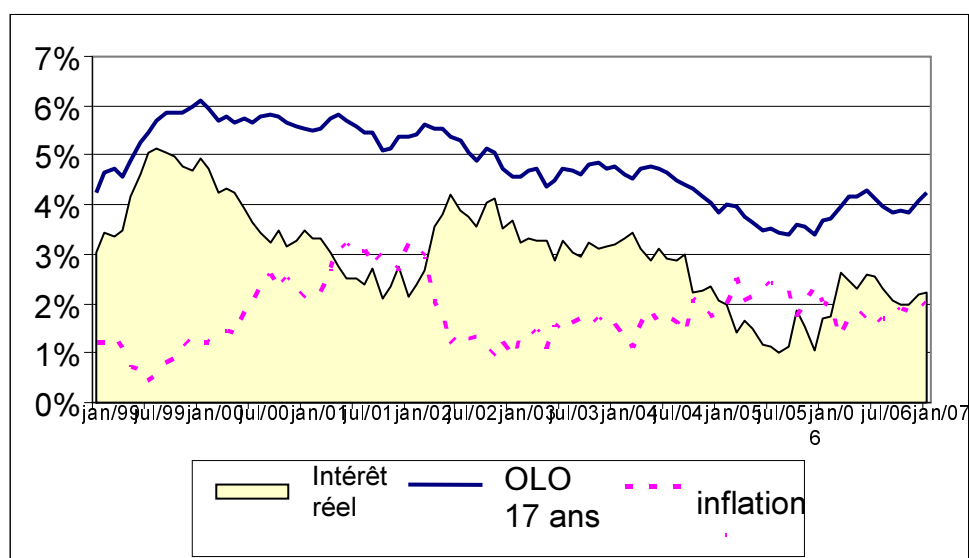
Le taux d'intérêt à long terme – et d'une manière spécifique les obligations linéaires (OLO) de 15 à 20 ans, qui servent de base de référence aux investissements en immobilier – a augmenté en 2006, passant de 3,45% fin décembre 2005 à 4,28% à la fin juin, avant de régresser légèrement à 3,90% fin septembre et remonter ensuite à 4,07% fin décembre 2006.

Dans le même temps, le rythme de l'inflation a ralenti de 2,33% en 2005 à 1,87% en 2006. Cela signifie que l'intérêt réel, c'est-à-dire la différence entre l'intérêt à long terme et l'inflation, passe de 1,12 à 2,20%. Dans le cadre de l'évaluation du portefeuille, il est tablé, en fonction des taux d'intérêts actuels sur une inflation future de 1,50%, ce qui porte l'intérêt réel à 2,57%.

Nous intégrons en outre une marge de risque financier de  $\pm 0,90\%$  traduisant l'incertitude de l'investisseur à long terme quant au maintien des paramètres financiers actuels. Une seconde marge spécifique à chaque propriété est définie en fonction du risque et de l'illiquidité. Prises conjointement, ces deux marges s'élèvent à 2,72% globalement pour le portefeuille.

L'intérêt réel, qui joue un rôle prépondérant dans l'analyse financière, passe ainsi de 5,81% fin 2005 à 5,28% fin 2006. Ce sont surtout les grandes propriétés entrant en considération pour les investisseurs institutionnels qui affichent fin 2006 des rendements manifestement plus bas.

### *Evolution de l'intérêt réel*



## **8. Méthodes d'évaluation**

Le bureau d'expertise Stadim SCRL a visité les différentes propriétés, effectué les mesurages nécessaires, établi une description de ces biens immobiliers ainsi que des installations et consulté les documents et plans existants qui lui ont été transmis.

La méthodologie suivie par Stadim SPRL tient compte de plusieurs approches classiques. La valeur locative brute (37,9 millions EUR) est comparée à la valeur du projet (486,6 millions EUR), ce qui donne un taux de capitalisation moyen de 7,89% pour l'ensemble du portefeuille.

Ce taux de capitalisation varie d'une propriété à l'autre dans une fourchette allant de 6,91% à 12,93%. La valeur du projet est calculée frais de transaction, frais de construction ou de rénovation, TVA et honoraires compris.

L'évaluation tient également compte, pour chaque propriété, des frais et provisions annuels prévisibles, des baux en cours ainsi que du délai de réalisation des travaux de construction et de rénovation et de



l'incidence de ceux-ci sur la perception effective des loyers. Ce flux de recettes ainsi que la valeur de revente hors frais de transaction sont actualisés ('discounted cash flow') sur la base des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux (OLO à 17 ans = 4,07%), majorés d'une marge propre aux placements spécifiques en immobilier (marge financière et illiquidité à 2,72% en moyenne). Cette méthode permet d'intégrer à l'évaluation, à des conditions conformes au marché, l'impact des fluctuations des taux d'intérêt et de l'inflation attendue (par hypothèse: 1,50%).

Enfin, la valeur de chaque propriété, de chaque terrain et le taux de capitalisation sont encore contrôlés par le biais de comparaisons portant sur différents points.

Les évaluations conformes au marché pour la Tchéquie ont été effectuées par le bureau d'expertise Cushman & Wakefield Healey & Baker™.