

Communiqué de presse
Mardi 19 mai 2009, 07h00

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT
SUR LA PÉRIODE DU 1/01/2009 AU 31/03/2009
INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À 7,6 MILLIONS D'EUROS SUR LE
PREMIER TRIMESTRE DE 2009, SOIT 14,2% DE PLUS QUE SUR LA MÊME PÉRIODE
L'ANNÉE DERNIÈRE

WDP CONFIRME LES PERSPECTIVES DE BÉNÉFICE
DE 33 MILLIONS D'EUROS POUR 2009
ET LE MAINTIEN DU DIVIDENDE AU NIVEAU DE 2008

La Sicaf immobilière WDP (Euronext : WDP) a réalisé sur le premier trimestre de 2009 une hausse de son résultat net courant pour atteindre 7,6 millions d'euros (hors résultat sur le portefeuille et impact de la norme IAS 39). Grâce à ce résultat, WDP poursuit sa croissance. WDP confirme donc ses perspectives de bénéfice de 33 millions d'euros pour 2009, ainsi que le maintien prévu du dividende au niveau de 2008 en 2009.

L'étendue du portefeuille¹ a connu une hausse pour atteindre les 781,56 millions d'euros le 31 mars 2009, notamment grâce à la transaction sale-and-lease-back avec DHL². Cette transaction a également généré une baisse du taux d'endettement, qui s'élève à 62,61% à la fin mars 2009 (contre 63,04% le 31 décembre 2008). La valeur intrinsèque³ (hors résultat IAS 39) de l'action WDP est de 32,96 euros au 31 mars 2009. Le taux d'occupation⁴ baisse légèrement, mais se maintient à un très haut niveau et atteint 97,5%.

¹ Le portefeuille se compose des investissements en immobilier et des projets en développement.

² Voir communiqué de presse du 31 mars 2009.

³ La valeur intrinsèque est constituée des fonds propres par action, en ne tenant compte que de la somme des estimations des immeubles individuels et n'est pas une évaluation de WDP dans sa totalité.

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 construction et/ou en rénovation ne sont pas repris dans le calcul.
Le 31 décembre 2008, il atteignait 99%.

1. DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE

Le résultat net courant sur le premier trimestre atteint 7,63 millions d'euros, soit 14% de plus que sur le premier trimestre de 2008

Le résultat net courant de WDP sur le premier trimestre de 2009 s'élève à 7,63 millions d'euros (à l'exclusion du résultat sur le portefeuille et de l'impact de la norme IAS 39). Le résultat courant par action⁵ sur le premier trimestre de 2009 atteint 0,81 euro, contre 0,78 euro sur la même période l'année dernière. L'augmentation du résultat courant découle du fait que WDP réalise plus de recettes grâce à ses propres développements fructueux de l'année dernière⁶, aux achats ciblés que WDP a effectués sur 2008 et à la maîtrise des coûts.

Plusieurs autres chiffres-clés du bilan et du compte de résultats au 31 mars 2009 regardés de plus près :

Résultat immobilier net⁷

Le résultat immobilier net s'élève à 12,2 millions d'euros sur le premier trimestre de 2009, soit une hausse de plus de 27% par rapport à la même période de l'année dernière. Cette hausse a été réalisée grâce au taux d'occupation élevé du portefeuille, à l'indexation de plusieurs contrats de bail et, bien sûr, à la poursuite de la croissance du portefeuille tant en Belgique et aux Pays-Bas qu'en France. Ces revenus englobent également 300.000 euros de recettes issues de panneaux solaires, un montant qui augmentera à l'avenir et qui, à pleine capacité en 2010, est estimé à 4 millions d'euros. Les revenus ne comprennent encore aucune recette supplémentaire provenant de l'acquisition des immeubles DHL, étant donné que ces derniers n'apporteront leur contribution qu'au cours du deuxième trimestre, puisque la transaction a été finalisée le 31 mars 2009.

Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 1 million d'euros sur le premier trimestre, un statu quo avec les frais sur le premier trimestre de 2008. WDP parvient comme toujours à maîtriser les coûts après la hausse des frais de début 2008, à la suite de la croissance du portefeuille et du développement y afférent de la structure interne et des effectifs en vue de la réalisation de la croissance future. La marge d'exploitation⁸ s'améliore pour passer à 92,5% contre 89,4% sur le premier trimestre de 2008.

⁵ En tenant compte des actions nouvellement émises dans le cadre de la transaction DHL. Le nombre total d'actions a ainsi augmenté pour passer de 8.592.721 à 9.400.454 actions. Voir www.wdp.be pour de plus amples informations.

⁶ Voir communiqué de presse sur les chiffres annuels du 25 février 2009.

⁷ Auparavant résultat d'exploitation.

⁸ La marge d'exploitation, ou marge opérationnelle, est obtenue en divisant le résultat immobilier net par le résultat immobilier x 100

Résultat financier (hors IAS 39)

Le résultat financier s'élève à -4,4 millions d'euros sur le premier trimestre de 2009 contre -2,7 millions d'euros sur le premier trimestre de 2008. Ce résultat émane de l'exécution du plan d'investissement qui est financé avec des dettes et des fonds propres. Suite aux nouveaux investissements, le ratio d'endettement de WDP a baissé, mais la dette (telle qu'elle est utilisée pour le calcul du taux d'endettement) de WDP a augmenté pour passer de 353 millions d'euros à 538 millions d'euros, avec une hausse des charges financières pour effet. Actuellement, les charges d'intérêts moyennes de WDP s'élèvent à 4,35%, contre 4,83% en 2008.

Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille sur le premier trimestre atteint -11,7 millions d'euros (-1,24 euro par action). Cette variation négative est compensée à plus de 60% par la plus-value latente obtenue sur la phase II du projet de panneaux solaires de 7,3 millions d'euros.

En outre, le résultat sur le portefeuille provient presque exclusivement d'une variation négative de la valeur réelle du portefeuille à concurrence de 1,77% en comparaison avec la valeur du portefeuille au 31 décembre 2008.

Résultat IAS 39⁹

L'impact de la norme IAS 39 représente -13,6 millions d'euros au cours du premier trimestre de 2009 (contre -7 millions d'euros sur le T1 de 2008). Cet impact négatif est dû à la valorisation de marché négative des couvertures d'intérêts souscrites à la suite de la volatilité sur le marché des intérêts.

Le résultat financier total atteint -18 millions d'euros.

Le résultat net courant, le résultat sur le portefeuille et le résultat IAS 39 donnent ensemble un résultat net de -17,6 millions d'euros.

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque par action WDP (à l'exclusion du résultat IAS 39) atteint 32,96 euros au 31 mars 2009, en comparaison avec une valeur intrinsèque par action WDP (hors résultat IAS 39) de 33,20 euros au 31 décembre 2008. La valeur intrinsèque par action WDP (résultat IAS 39 inclus) atteint 28,97 euros au 31 mars 2009, en comparaison avec 30,41 euros au 31 décembre 2008.

⁹ 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. Cette plus-/moins-value latente est retirée du résultat financier, dans la présentation analytique des résultats, et reprise séparément dans le compte des profits et pertes.



Taux d'endettement

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'A.R. du 21 juin 2006, a baissé jusqu'à 62,61% le 31 mars 2009, en comparaison avec 63,04% au 31 décembre 2008. La transaction avec DHL et la phase II de la réalisation des panneaux solaires ont engendré une baisse du taux d'endettement de 2%. Les variations négatives de la valeur réelle du portefeuille à concurrence de 11,6 millions d'euros et des investissements pour un montant de 25 millions d'euros dans le cadre de la future exécution du plan d'investissement prévu ont à leur tour entraîné une hausse, pour ainsi atteindre 62,61% au 31 mars 2009. Avec son actuel taux d'endettement, WDP peut exécuter son plan d'investissement sans aucun problème pour la suite de 2009.

Le taux d'occupation reste à un haut niveau

Le 31 mars 2009, le portefeuille de WDP atteint un taux d'occupation de 97,5%, soit une légère baisse par rapport au taux d'occupation historiquement élevé de 99% le 31 décembre 2008.

Outre quelques bureaux à Boom, Bornem et Boortmeerbeek, seuls 10.000 m² à Vilvoorde-Cargovil et 4.000 m² dans l'immeuble nouvellement réceptionné à Seclin (France) restent disponibles.

En 2009, maximum 78.000 m² d'immeubles peuvent se libérer dans le portefeuille existant. Ils représentent une valeur locative de 3,2 millions d'euros. De ces immeubles, WDP a pu louer et prolonger 6.000 m² durant le premier trimestre à Roncq (France) et 6.000 m² dans le port d'Anvers, respectivement à DSV et Steinweg. Concernant les 66.000 m² restants, WDP mène actuellement des pourparlers concrets en vue d'une prolongation avec des locataires existants ou d'un louage à de nouveaux locataires potentiels pour différents sites.

L'étendue du portefeuille augmente pour atteindre 781,56 millions d'euros le 31 mars 2009

La valeur de marché du portefeuille immobilier de WDP selon la valorisation IAS 40 à la valeur réelle (valeur équitable¹⁰) a augmenté de 39,4 millions d'euros au cours du premier trimestre et s'élève à 781,56 millions d'euros au 31 mars 2009, selon les experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield et Stadim. WDP a réalisé des investissements pour un total de 51,1 millions d'euros, en outre la réduction de la valeur réelle du portefeuille est de -11,7 millions d'euros.

La croissance du portefeuille est essentiellement due à l'acquisition le 31 mars 2009 des 3 immeubles DHL à Malines, Meer et Willebroek pour 29,8 millions d'euros et à la réception à la fin

¹⁰ 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>





du premier trimestre de projets à Aarschot et Seclin (France) pour un total de 12,6 millions d'euros¹¹.

En outre, les projets en exécution ont augmenté de 8,7 millions d'euros. WDP a vendu 2 petits sites non stratégiques au premier trimestre.

Le rendement locatif brut par rapport à la valeur réelle (valeur équitable) atteint 7,90%, contre 7,73% fin 2008.

WDP confirme ses perspectives de bénéfice de 33 millions d'euros et une égalisation du dividende de 2008

Le résultat net courant pour le premier trimestre est conforme aux attentes et permet, conjointement avec l'excellent taux d'occupation, sur la base des perspectives actuelles, de confirmer la hausse présumée du résultat net courant en 2009 de 15% pour passer à 33 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration confirme également la perspective de pouvoir maintenir le dividende par action pour 2009 au niveau de 2008, soit 2,94 euros (bruts) par action ou 2,5 euros nets par action.

WDP travaille entre-temps à un programme destiné à faire baisser le taux d'endettement pour pouvoir réaliser une future croissance du portefeuille. Ainsi, la transaction sale-and-lease-back avec DHL et la plus-value sur la réalisation de la phase II du projet de panneaux solaires ont pu être bouclées durant le premier trimestre de 2009. Ces deux mesures ont entre-temps généré une baisse de la dette, comme expliqué ci-dessus.

Outre ces mesures déjà exécutées, WDP a également déjà annoncé qu'elle étudie d'autres possibilités, via des transactions sale-and-lease-back avec paiement en actions, la vente d'immeubles non stratégiques et/ou une augmentation du capital en espèces. Dès que d'autres mesures du plan de renforcement du capital seront prises, WDP communiquera comme à son habitude sur le sujet. Ce qui est certain, c'est que, comme cela est déjà une priorité depuis des années, WDP optera pour le scénario qui fera baisser le taux d'endettement pour ainsi réaliser une future croissance de WDP.

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

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

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

Vous trouverez plus d'informations concernant WDP sur le site web : www.wdp.be.

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

¹¹ Le prix des acquisitions et des ventes est conforme à la valorisation des sites selon les experts immobiliers indépendants.





WDP

warehouses with brains

La Sicaf immobilière WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP possède près d'1,1 million de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur 80 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en République tchèque. D'autre part, WDP dispose d'un potentiel de terrain de près de 2 millions de m² en Roumanie. WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris avec une capitalisation de marché de plus de 250 millions d'euros. Pour tout complément d'information, surfez sur www.wdp.be.

WAREHOUSES WITH BRAINS

2. APERÇUS FINANCIERS

Chiffres-clés non audités T1 2009

Résultats consolidés (en EUR x 1.000)

	2009.MAR	2008.DEC	2008.MAR
Résultat net courant*			
Résultats locatifs nets	12,899.05	46,644.87	10,654.70
Autres recettes et frais d'exploitation	295.75	235.46	24.48
Résultat immobilier	13,194.80	46,880.33	10,679.18
Charges immobilières	-298.42	-1,194.63	-254.04
Frais généraux de la société	-698.08	-3,453.60	-877.16
Résultat immobilier net	12,198.31	42,232.10	9,547.98
Résultat financier hors résultat IAS 39	-4,354.47	-12,751.73	-2,701.45
Impôts sur le résultat net courant	-211.72	-757.31	-160.81
Résultat net courant	7,632.12	28,723.06	6,685.72
Résultat sur le portefeuille **			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-13,126.63	-17,918.94	-1,734.38
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	24.59	80.32	-9.05
Impôts latents	1,446.23	2,101.21	-181.28
Résultat sur le portefeuille	-11,655.81	-15,737.41	-1,924.72
Résultat IAS 39			
Revalorisation des instruments financiers (Impact IAS 39)	-13,611.10	-29,184.26	-7,099.62
Impôts latents sur revalorisation ISR	.00	413.68	107.25
Résultat IAS 39	-13,611.10	-28,770.58	-6,992.37
RÉSULTAT NET	-17,634.79	-15,784.93	-2,231.37

Résultat net courant / action	0.81	3.34	0.78
Résultat sur le portefeuille / action	-1.24	-1.83	-0.22
Résultat net / action	-1.88	-1.84	-0.26
Nombre d'actions à la fin de la période	9,400,454	8,592,721	8,592,721
Dividende brut / action		2.94	
Dividende net / action		2.50	
Croissance IW / action (après distribution des bénéfices)	-1.44	-2.77	-0.30

* Résultat net courant ou résultat opérationnel

** Le résultat sur le portefeuille s'entend hors variations de la juste valeur sur les panneaux solaires (+7,3 millions d'euros).

Elles sont évaluées conformément à la norme IAS16, les plus-values de revalorisation étant comptabilisées directement dans les fonds propres.

Bilan consolidé (en EUR x 1.000)

	2009.MAR	2008.DEC	2008.MAR
NAV*/action avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours	28.97	30.41	35.80
NAV*/action après distribution des bénéfices de l'exercice en cours	28.97	30.41	35.80
NAV*(hors résultat IAS 39) /action après distribution des bénéfices de l'exercice en cours	32.96	33.20	34.53
Cours de l'action	27.90	30.15	44.40
AGIO/DISAGIO du cours par rapport au NAV* avant distribution des bénéfices	-3.69%	-0.86%	24.01%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende comme dette)	62.61%	63.04%	51.74%
TAUX D'ENDETTEMENT** (dividende sous fonds propres)	62.61%	63.04%	51.74%
Juste valeur du portefeuille	781.56	742.13	643.60

*: NAV = Net 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.MAR	2008.DEC	2008.MAR
Immobilisations incorporelles	171.40	183.63	167.08
Immeubles de placement	781,558.39	742,129.30	643,602.85
Autres immobilisations corporelles (y compris Panneaux solaires)	44,179.31	32,359.32	1,154.75
Immobilisations financières	11,288.60	10,618.30	13,029.41
Créances de leasing financier	257.70	277.39	336.46
Créances commerciales et autres immobilisations	169.49	319.50	469.73
Impôts différés - Actif	760.73	760.73	769.07
Immobilisations	838,385.61	786,648.16	659,529.35
Actif destiné à la vente	1,772.77	4,642.42	750.00
Créances de leasing financier	78.76	77.54	79.28
Créances commerciales	5,548.58	4,255.64	3,054.12
Créances fiscales et autres actifs circulants	6,503.47	2,597.77	11,850.44
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4,034.67	1,273.31	4,131.39
Comptes de régularisation	2,841.35	3,208.07	3,438.23
Actifs circulants	20,779.60	16,054.75	23,303.45
TOTAL DE L'ACTIF	859,165.22	802,702.91	682,832.80
Capital	74,712.06	68,913.37	68,913.37
Primes d'émission	15,454.13	.00	.00
Réserves	169,591.28	187,288.07	217,653.16
Résultat	33,262.11	25,612.71	37,790.04
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutations en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-)	-22,419.94	-22,106.43	-18,704.33
Fluctuations des cours de change	1,720.20	1,599.00	1,565.04
Intérêts minoritaires	.00	.00	441.00
Fonds propres	272,319.84	261,306.71	307,658.28
Obligations à long terme	373,328.65	328,895.23	239,179.73
Obligations à court terme	213,516.72	212,500.96	135,994.79
Obligations	586,845.38	541,396.19	375,174.52
TOTAL DU PASSIF	859,165.22	802,702.91	682,832.80