



WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS

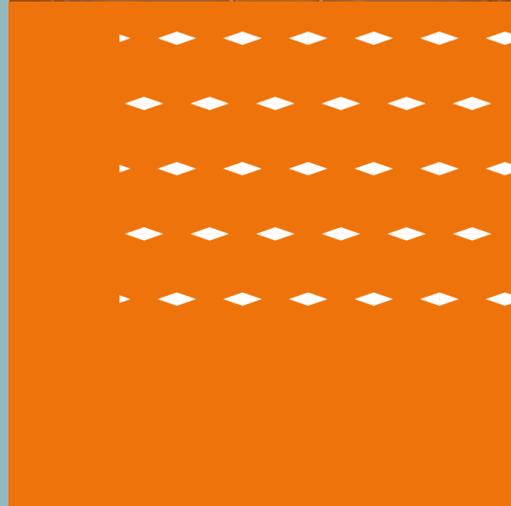
RAPPORT SEMESTRIEL 2021

Informations réglementées

Information privilégiée

(concernant le 7. Perspectives 2021 du présent communiqué de presse)

Vendredi 30 juillet 2021



Rapport annuel 2021

- EPRA par action sur le S1 2021 est de 0,54 euro, soit une augmentation de 10,0 % d'une année à l'autre.
- 200 millions d'euros de nouveaux investissements au cours du premier semestre de 2021.
- Bilan robuste, forte position de liquidités et portefeuille immobilier diversifié qui est crucial pour la chaîne d'approvisionnement.
- WDP augmente son chiffre EPRA par action prévu pour 2021 à 1,10 euros (auparavant 1,07 euros), soit une augmentation de 10 % par rapport au 2020.

Le premier semestre 2021 en bref

- Le résultat EPRA pour le S1 2021 s'élève à 97,0 millions d'euros, soit une augmentation de 15,1 % par rapport à 2020 (84,3 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour le S1 2021 s'élève à 0,54 euro, soit une augmentation de 10,0 % par rapport à 0,49 euro en 2020.
- Le taux d'occupation était de 98,7% au 30 juin 2021, stable contre 98,6% au 31 décembre 2020. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 5,9 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 juin 2021, le taux d'endettement (proportionnel) s'élève à 41,0 % par rapport à 46,6 % au 31 décembre 2020, principalement en raison des augmentations de capital via ABB (200 millions d'euros) et du dividende optionnel (59 millions d'euros) ainsi que de la réévaluation du portefeuille (374 millions d'euros, + 8 % year-to-date et motivée principalement par le changement de rendement (-45bps) du portefeuille existant). Le net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 7,6x par date de bilan.
- Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, un volume d'investissement d'environ 200 millions d'euros a pu être réalisé au cours du premier semestre de 2021. Ces investissements constituent un mix de projets sur terrains propres, de transactions sale-and-lease-back et d'extensions des réserves foncières. Par ailleurs, WDP vise à créer de la valeur au sein de son portefeuille immobilier existant en investissant dans la modernisation de plusieurs sites en Belgique. Ce volume d'investissement porte le volume total du plan de croissance à 1,2 milliard d'euros et suit le rythme de croissance prévu, conduit par les tendances structurelles du marché (à savoir l'e-commerce, l'omnicanal, les développements technologiques, la durabilité et la réflexion dans la chaîne d'approvisionnement).
- WDP a également pris des mesures supplémentaires de déploiement de son ESG Roadmap 2019-23 avec notamment des ateliers internationaux pour #TeamWDP, la mise en œuvre d'une stratégie de corporate citizenship et le Supplier Code of Conduct, la poursuite du WDP Climate Action Plan et le lancement d'un portail clients numérique, MyWDP.
- Sur la base de la dynamique dans le portefeuille existant et de quelques achats, WDP augmente son résultat EPRA par action prévu pour 2021 à 1,10 euro (précédemment 1,07 euro), soit une augmentation de 10 % par rapport à 2020. Sur la base de ces projections, on présuppose une augmentation comparable du dividende pour 2021 (payable en 2022) vers 0,88 euro brut par action. Ces perspectives sont basées sur la connaissance et la situation actuelle, sous réserve des circonstances imprévisibles (par exemple, l'évolution et les conséquences de la pandémie de Covid-19).

Déclaration relative au rapport semestriel

Tony De Pauw et Joost Uwents, administrateurs délégués et co-CEO, attestent au nom du Conseil d'Administration, que, toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, à leur connaissance :

- les états financiers intermédiaires abrégés, établis conformément aux normes applicables en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de WDP et des entreprises du périmètre de consolidation, et que ;
- le rapport intermédiaire donne un aperçu fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, de leur impact sur les états financiers abrégés, des principaux facteurs de risque et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leurs éventuels effets sur les états financiers abrégés si ces transactions ont eu ou ont pu avoir des conséquences matérielles sur la position financière ou les résultats de WDP au cours des six premiers mois de l'exercice.

WDP en 2021 – Aperçu du premier semestre

1. Activités opérationnelles



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,7 %

RENTED

10 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2020

- ✓ 86 % prolongés
- ✓ Confirmation de la confiance

FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
SURFACE		
183 000 m ²	858 300 m ²	> 1 000 000 m ²
INVESTISSEMENTS		
136 millions d'euros	575 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL		
6,6 %	6,5 %	
5,6 % en Europe occidentale	6,0 % en Europe occidentale	
8,6 % en Roumanie	8,3 % en Roumanie	
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL		
9,3 ans	11,7 ans	

ACQUISITIONS

47 millions d'euros

COMPORTEMENT DE PAIEMENT S1 2021

99 % des loyers encaissés

1.1. Acquisitions et désinvestissements

1.1.1. Acquisitions

Au cours du premier semestre de 2021, on a pu réaliser des acquisitions – une combinaison de sites existants et de positions foncières additionnelles – avec un volume d’investissement total d’environ 47 millions d’euros¹. Tous ces achats ont été réalisés à des prix conformes à la valeur réelle telle que déterminée dans les rapports d’estimation des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut d’environ 5,7 %.²

1.1.2. Acquisitions réalisées au cours du premier semestre de 2021

Belgique

Gand

WDP acquiert le site existant de Gates dans le port de Gand et porte ainsi la superficie totale des entrepôts WDP dans le North Sea Port de Gand à près de 200 000 m². Gates est un fabricant international de courroies en caoutchouc high-tech pour les applications industrielles, hydrauliques, agricoles et automobiles. L’achat de cet emplacement logistique multimodal d’une superficie totale d’environ 20 000 m² représente un investissement d’environ 12 millions d’euros pour WDP.



Pays-Bas

Zoetermeer

Sale-and-lease-back d’un entrepôt pour combinaison stockage (surgelé) et activités last-mile d’environ 10 000 m², qui recevra sans tarder une extension.³ Le montant de l’investissement est d’environ 7 millions d’euros. La durée restante du bail est de dix ans.

Zuid-Limburg

Acquisition de deux positions foncières stratégiques de plus de 120 000 m² pour un développement futur, pour un montant d’investissement d’environ 18 millions d’euros.

¹ Le paiement d’un montant de 38 millions d’euros est planifié dans le courant de 2021 et 2022.

² Réserve foncière exclusive.

³ Voir 1.3 Projets en cours d’exécution.

Roumanie

Bucarest

Etant donné le développement complet des parcs de Stefanestii de Jos et Dragomiresti, WDP travaille actuellement à la finalisation de l'acquisition de nouvelles positions de terrain dans la région de Bucarest, pour un montant de 10 millions d'euros.



1.1.3. Ventes

Au cours du deuxième trimestre de cette année, le site d'**Anderlecht**, avenue Frans Van Kalken, en Belgique, a été vendu. A l'heure actuelle, un montant de 21,0 millions d'euros d'*Actifs détenus à la vente* est noté dans le bilan.

1.2. Projets qui ont été achevés au cours du premier semestre de 2021

Comme annoncé, WDP a pu réceptionner au cours du premier semestre de 2021 les projets préloqués suivants, avec une superficie totale de 183 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets parachevés est de 6,6 %⁴, avec un montant d'investissement d'environ 136 millions d'euros. La durée moyenne des baux est de 9,3 ans.

Site	Locataire	Livrai-son	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE			35.190	16
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL			68.900	75
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
RO			79.000	45
Total			183.090	136

⁴ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,6 % en Europe occidentale et 8,6 % en Roumanie.



1.3. Projets en cours d'exécution

Sur le total des projets en cours d'exécution, d'environ 575 millions d'euros⁵, avec une superficie totale d'environ 858 300 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,5 %.⁶ Ce pipeline est prélué à 92 % et la durée moyenne des baux est de 11,7 ans.

1.3.1. Projets identifiés au cours du deuxième trimestre de 2021⁷

Pays-Bas

Amsterdam

Project de construction build-to-suit prélué à long terme sur le site existant pour la logistique urbaine. WDP investit environ 11 millions d'euros pour réaliser un entrepôt d'une superficie d'environ 13 700 m² – réception prévue dans le courant du troisième trimestre de 2022.

Zoetermeer

Pour l'extension du bâtiment existant qui a été acquis via sale-and-lease-back⁸, WDP entame la construction d'un nouvel entrepôt, équipé pour le stockage frigorifique, d'environ 6 000 m². Tout comme le bâtiment existant, cette extension est entièrement louée pour une période de dix ans, et il représente un investissement d'un montant d'environ 9 millions d'euros. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre de 2022.

Bleiswijk

Près du Prismapark à Bleiswijk WDP réalisera un nouveau centre de distribution d'environ 17 200 m², loué en partie à Mastermate, un distributeur néerlandais de matériaux de construction. Cet immeuble est ainsi le dernier immeuble de WDP à développer encore dans ce parc d'entreprise de Bleiswijk, en plus des nouveaux entrepôts déjà construits pour, entre autres, Hoogsteder, Mediq, Toolstation et Total Exotics. WDP évalue le montant de cet investissement à environ 13 millions d'euros avec une réception à la mi-2022. Mastermate signe un bail de dix ans.

Barendrecht, Spoorwegemplacement

Sur ce site, que WDP avait acquis de The Greenery pour être redéveloppé, commence la construction d'un nouveau centre de distribution entièrement prélué pour activités last-mile de plus de 26 500 m² – réception prévue au cours du troisième trimestre de 2022. Le montant de l'investissement est d'environ 24 millions d'euros. La durée du bail est de dix ans.

⁵ Dont un montant de 360 millions d'euros à investir.

⁶ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,0 % en Europe occidentale et 8,3 % en Roumanie.

⁷ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).

⁸ Voir 1.1.2 Acquisitions réalisées dans le courant du premier trimestre de 2021.

Roumanie

Buzau

A côté du nouvel entrepôt existant pour Ursus Breweries sur ce site, WDP va développer un centre de distribution last-mile (environ 3 750 m²) pour Metro. La réception en est prévue dans le courant du deuxième trimestre de 2022, avec un investissement de plus de 6 millions d'euros. Metro souscrit un bail de douze ans pour cet immeuble.

North-Cluj region

Réalisation d'un entrepôt prêté à long terme avec une superficie totale d'environ 19 600 m², avec un budget d'investissement d'environ 10 millions d'euros.

Allemagne

Gelsenkirchen

WVI, le joint-venture de WDP et VIB, a, compte tenu de la forte demande du marché, également commencé la réalisation du deuxième bâtiment logistique d'environ 23 000 m², après que le développement d'un premier bâtiment de même surface a été lancé au premier trimestre 2021. Le montant de l'investissement pour cette deuxième phase est d'environ 7 millions d'euros et l'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre de 2022. Ce site logistique est en pleine commercialisation.



1.3.2. Création de valeur au sein du portefeuille immobilier existant

Les sites existants de Bornem, Malines et Alost, qui représentent ensemble environ 70 000 m², reçoivent un upgrade : l'enveloppe extérieure de l'immeuble subit une rénovation, et on vise à rendre les immeubles encore plus durables. En outre, le site d'Alost sera étendu avec plus de 3 300 m². Ces upgrades représentent un investissement d'environ 8 millions d'euros.



Tech Data - Aalst



DHL - Mechelen



Entrepôt disponible - Bornem



1.3.3. Aperçu de tous les projets en cours d'exécution⁹

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE Lokeren, Industrieterrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE WDPort of Ghent	X2O / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE Willebroek	Maersk	4Q21	9.250	5
BE			232.450	130
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q22	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	1Q22	15.000	10
LU			40.000	23
NL Amsterdam, Hornweg	Fully let	3Q22	13.700	11
NL Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Fully let	3Q22	26.700	24
NL Bleiswijk	Mastermate + in commercialisation	2Q22	17.200	13
NL Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL Breda	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	1Q22	47.860	39
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Oss, Keltenweg	Movianto	2Q22	13.500	12
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	65
NL Weert, Witvenneveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
NL Zoetermeer	Fully let	3Q22	6.000	9
NL			382.660	302
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (1)	LPP	3Q21	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Eobuwie	3Q21	15.640	8
RO Buzau	Metro	2Q22	3.750	6
RO Cluj	Fedex	3Q21	2.198	2
RO North-Cluj region	Various	3Q21	19.600	10
RO Roman	Profi	3Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO Transylvania	Fully let	1Q22	25.000	19
RO			157.188	107
DE Gelsenkirchen	In commercialisation	2Q22	46.000	13
DE			46.000	13
Totaal			858.298	575

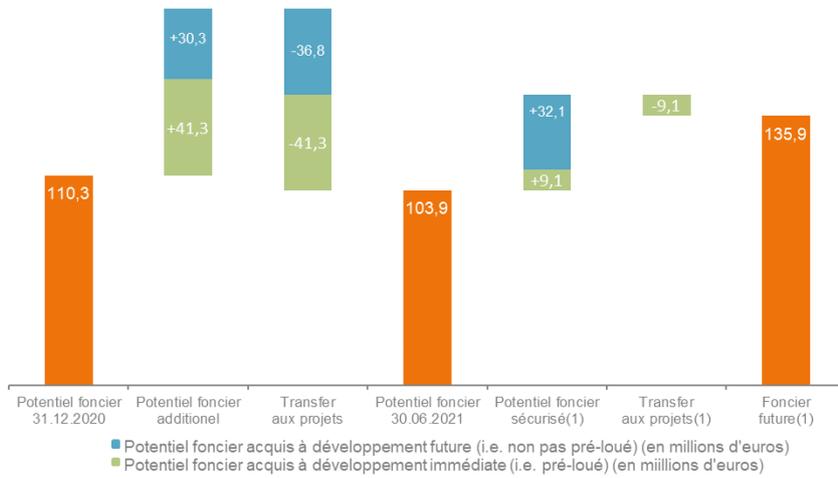
dont un montant de 361 millions d'euros à investir au 30 juin 2021

⁹Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour le projet dans WDPort of Ghent pour salles de bains X₂O, Overstock Home et Overstock Garden).

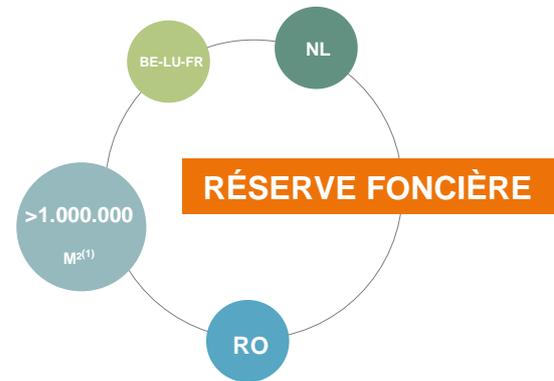


1.4. Autres potentiels

Potentiel foncier complété en permanence



(1) Pas encore repris dans le bilan

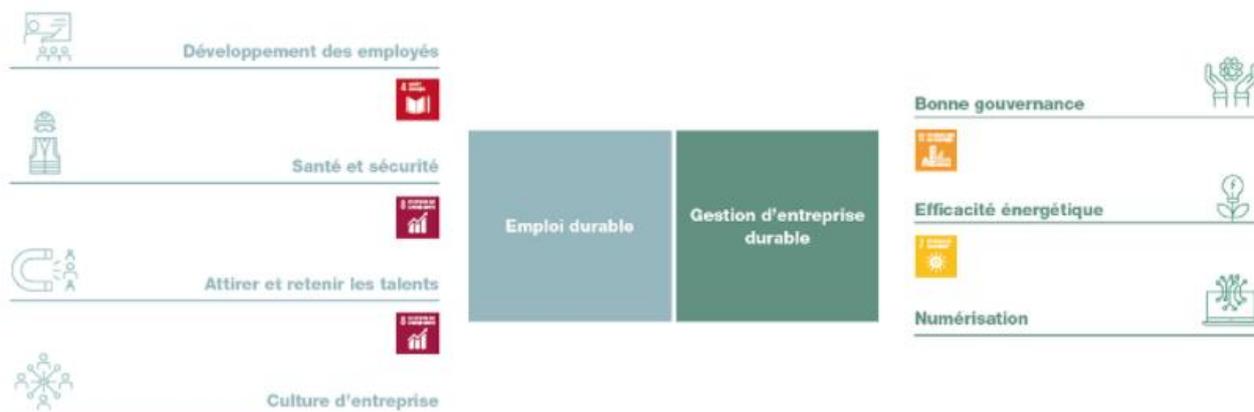


(1) Potentiel de surface bâtie

2. ESG

2.1. WDP ESG Roadmap 2019-23

La feuille de route pluriannuelle WDP (ESG Roadmap) pour la période 2019-23 comprend de nombreuses actions concrètes dans le cadre des volets environnemental, social et de gouvernance et définit la contribution de WDP aux objectifs de développement durable (SDG) des Nations Unies.



2.2. ESG au premier semestre de 2021

2.2.1. Culture d'entreprise



Pour maintenir l'homogénéité de notre culture d'entreprise, des **ateliers internationaux** sont régulièrement organisés pour échanger des connaissances et des expériences entre les employés de l'ensemble du groupe WDP. L'édition numérique de ces ateliers, organisée au printemps 2021, était centrée sur un brainstorming interne et international et les liens et l'expertise internes au sein des équipes de développement commercial, de développement immobilier, de gestion de projet et juridiques.

WDP ne néglige pas non plus sa responsabilité sociétale et communautaire et lance pour les années à venir une stratégie [Corporate citizenship](#) : **#WeMakeADifference**. Cette stratégie est intégralement alignée à la stratégie d'entreprise de WDP et est centrée sur des initiatives étroitement liées au portefeuille immobilier. Les trois pôles de la stratégie (#WeCare, #WeAreConscious et #WeEducate) visent un impact à long terme, respectivement par des initiatives sociales au sein des communautés locales, une consommation d'énergie durable par nos clients, et un soutien aux étudiants et jeunes travailleurs du marché de l'immobilier logistique. Dans la ligne de notre stratégie WDP, ces pôles contribuent également à la réalisation des Objectifs de développement durable de l'ONU.

2.2.2. Bonne gouvernance



L'importance accordée par WDP à **l'engagement des parties prenantes** a été soulignée au cours du premier trimestre de 2021 par la mise en œuvre du [WDP Supplier Code of Conduct](#). Ce code définit les principes que WDP veut faire respecter strictement par ses fournisseurs : respect des droits de l'homme, conditions de travail équitables et correctes, sécurité et santé, environnement et comportement éthique. Ces sujets ont déjà été mentionnés dans le [Employee Code of Conduct](#) de WDP et sa vision sur le sujet est également formellement énoncée et publiée officiellement. Vous trouverez [ici](#) un aperçu complet des politiques.

2.2.3. Efficacité énergétique

Système de surveillance énergétique 	Énergie solaire 82 MWp Réalisation prévue de 15 MWp	Entrepôts certifiés écologiques 27 % BREEAM EDGE	Financement vert 35 % 750 millions d'euros
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

Grâce à la finalisation en 2020 du déploiement du système de surveillance énergétique, qui mesure les services publics (électricité, gaz et eau) du portefeuille immobilier de WDP afin d'optimiser la consommation d'énergie des clients, les bases de la réalisation du **WDP Climate Action Plan** ont également été posées. En effet, il est désormais possible de travailler avec des données concrètes basées sur des mesures. En 2021, WDP envisage le développement d'un plan climat, qui comprendra des actions et objectifs concrets tenant compte aux objectifs climat prévus pour 2030 et 2050 par l'Union européenne dans son European Green Deal 2050.



2.2.4. Numérisation

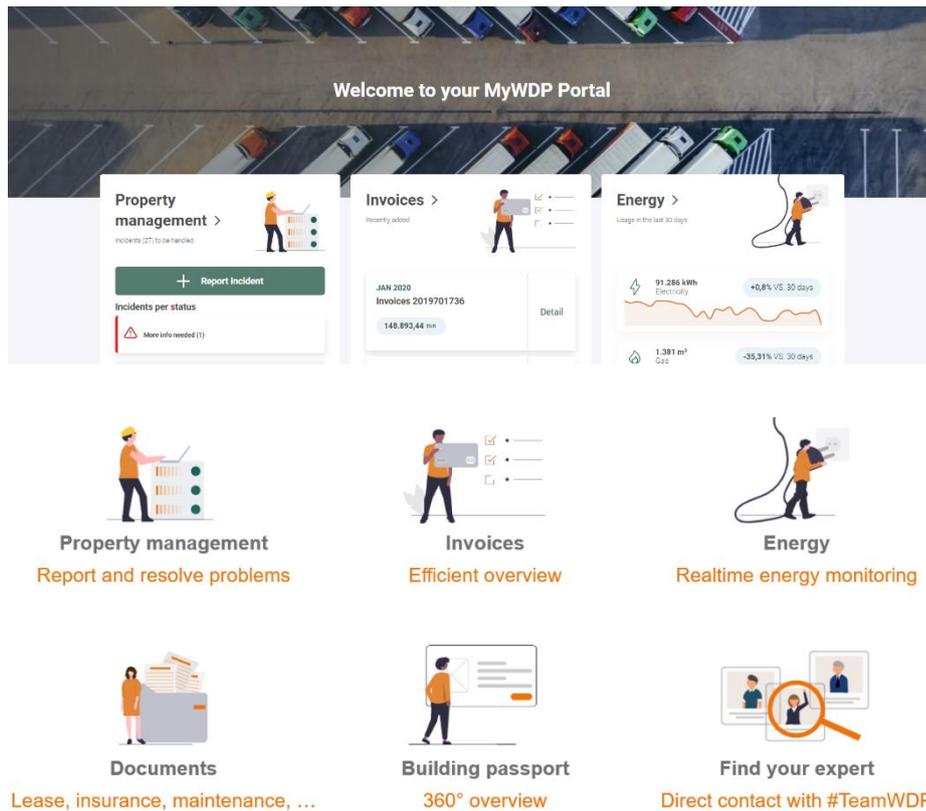


WDP est consciente de la puissance de la numérisation pour l'efficacité du travail et de la collaboration, ainsi que pour le service aux clients.

[WDP Xplore](#) a déjà été proposé : à l'aide de cet outil virtuel à 360°, les clients et futurs clients peuvent circuler virtuellement dans un centre de distribution et visualiser les différentes possibilités du nouvel entrepôt. Ceci forme une base idéale pour un examen détaillé des désirs du client et permet de répondre adéquatement et rapidement à ses besoins immobiliers futurs.



En outre, les préparatifs et l'élaboration ultérieure des processus de travail numériques du Project Brains ont abouti à leur conclusion définitive dans le courant de l'année 2021 : [MyWDP](#), un portail client entièrement numérique pour un service encore meilleur. Ce portail convivial donne au client un aperçu en temps réel de toutes les informations pertinentes concernant son bien immobilier WDP (facturation, assurance, etc.) ; il contient également un aperçu du suivi continu de sa consommation énergétique et offre la possibilité de contacter directement l'équipe de gestion immobilière de WDP en cas de problème. Sur ce portail, notre client trouve également la personne de contact à qui il peut adresser toutes questions ou suggestions.



2.3. Reporting ESG conforme aux normes internationales et agences de notation ESG reconnues

	2019	2020	Ambition
Corporate ratings	 BB <small>Déc. 2018</small>	BBB 	A
	 Not Prime D+	Not Prime C- 	Prime C
Index	 22/100	42/100 	Inclusion

3. L'action

Données par action

	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	184 003 007	174 713 867	172 489 205
Free float	76 %	75 %	75 %
Capitalisation boursière (en euros)	5 924 896 825	4 937 413 881	3 996 821 298
Volume traité	30 088 390	67 393 146	65 984 303
Volume journalier moyen (en euros)	6 984 887	6 812 194	5 533 360
Vélocité free float ¹	43,0 %	51,1 %	50,7 %
Cours boursier pour la période			
maximum	33,1	31,4	23,1
minimum	26,7	17,0	16,3
clôture	32,2	28,3	23,2
IFRS NAV ² (en euros)	16,0	13,5	12,2
EPRA NTA (en euros)♦	16,9	14,3	12,8
Pourcentage de distribution	n.r.	83 %	84 %
Résultat EPRA/action ³ (en euros)	0,54	1,00	0,93
Résultat EPRA/action ⁴ (en euros)	0,53	0,96	0,88
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	0,80	0,74
Dividende net/action (en euros)	n.r.	0,56	0,52

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1. Le nombre d'actions négociées au cours des six premiers mois, divisé par le nombre total d'actions disponibles du période et en suite extrapolé à un an.

2. IFRS NAV : la IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

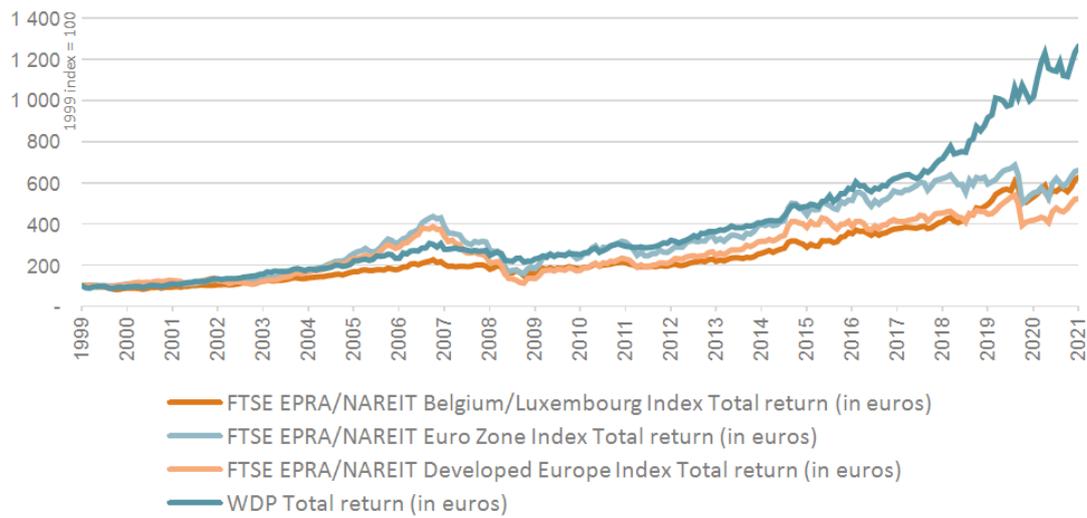
3. Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

4. Au prorata du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la fin du période.

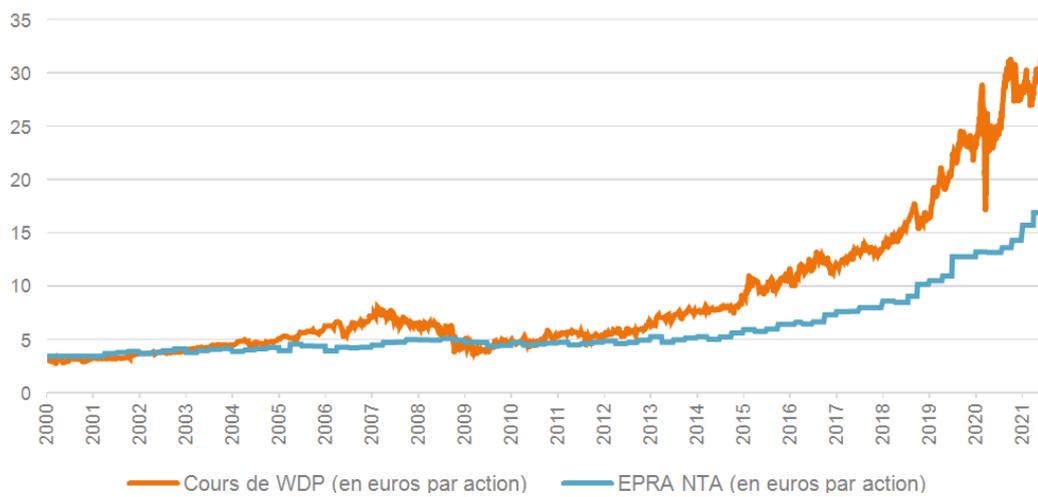
Euronext Brussels et Amsterdam
IPO: 28.06.1999
Cotation: en continu
Code ISIN: BE0003763779
Liquidity provider: Kempen & Co et KBC Securities



Rendement de l'action WDP versus indices EPRA



Comparaison des cours boursiers versus EPRA NTA



Actionnariat

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	139 923 961		76,04 %
Sociétés liées à BlackRock ¹	9 448 417	12.02.2021	5,13 %
AXA Investment Managers S.A. ¹	4 738 986	02.11.2018	2,58 %
Autres actionnaires sous le seuil statutaire ²	125 736 558	21.05.2021	68,33 %
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) ³	44 079 046	21.05.2021	23,96 %
Total	184 003 007		100,00 %

Cet aperçu reflète la situation à la date du rapport.

1. Le pourcentage est défini sur l'hypothèse que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la déclaration de transparence la plus récente et compte tenu du nombre total d'actions de WDP en circulation.

2. Le nombre d'actions aux mains du public a été défini sur l'hypothèse que, depuis les déclarations de transparence, aucun changement n'a été apporté à la composition du portefeuille d'actions des actionnaires tenus de publier des participations importantes en vertu de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

3. Le 26 octobre 2012, l'Actionnaire de Référence, la famille Jos De Pauw, a intégré en indivision dans une structure de société familiale dans laquelle le commun accord existant a été institutionnalisé, la totalité de ses actions WDP, qui étaient détenues en concertation par la famille Jos De Pauw. Les détenteurs des droits de vote sont les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA, à savoir Robert, Tony, Kathleen et Anne De Pauw, à l'exception de tout autre détenteur de droits de participation.

Agenda financier

20 OCTOBRE 2021

Publication des résultats du T3 2021

28 JANVIER 2022

Publication des résultats annuels 2021

27 AVRIL 2022

Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2021

28 AVRIL 2022

Date de détachement du coupon de dividende 2021

29 AVRIL 2022

Date de clôture du registre des dividendes 2021

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le [site](#) de WDP.

4. Résultats financiers

97,0 millions d'euros

+15,1%

Résultat EPRA

5,3 milliards d'euros

Valeur réelle du portefeuille
immobilier

91,4 %

Marge d'exploitation

0,54 euro

+10,0%

Résultat EPRA
par action

98,7 %

Taux d'occupation

1,4 %

Like-for-like croissance des
revenus de location

5,9 ans

Durée moyenne
des baux

16,9 euros

EPRA NTA par action

4.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs clés de performance EPRA

Chiffres clés consolidés

	30.06.2021	31.12.2020
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	5 333,9	4 766,5
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	5,7	6,1
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,1	5,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ² (en ans)	5,9	5,9
Taux d'occupation ³ (en %)	98,7	98,6
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	1,4	2,3
Marge opérationnelle ⁴ (en %)♦	91,4	90,8
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	39,4	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	41,0	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,6	8,3
Interest Coverage Ratio ⁵ (en x)	5,3	4,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	2,1	2,1
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,7	4,6
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,6	4,9
Hedge ratio (en %)♦	87,7	89,6
Terme moyen restant des couvertures ⁶ (en ans)	6,8	6,9
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	135,2	116,9
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	123,7	106,1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-20,8	-18,4
Résultat EPRA♦	97,0	84,3
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	321,2	83,0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	32,5	-30,2
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	0,0	-3,1
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	450,7	134,1
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	0,54	0,49
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	1,78	0,48
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,18	-0,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	0,00	-0,02
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	2,49	0,78
IFRS NAV ⁷	16,0	12,4
EPRA NTA♦	16,9	13,1
EPRA NRV♦	18,3	14,2
EPRA NDV♦	15,9	12,4

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1. Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

2. Y compris les panneaux solaires, qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.

3. Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

4. Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2021 et le premier semestre de 2020.

5. Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes moins redevances de location-financement et similaires.

6. Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

7. IFRS NAV: La IFRS NAV se réfère à la valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours, calculée en divisant les fonds propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

Indicateurs clés de performance EPRA

30.06.2021 31.12.2020

EPRA NTA (en euros par action)	16,9	14,3
EPRA NRV (en euros par action)	18,3	15,7
EPRA NDV (en euros par action)	15,9	13,5
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,1	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,1	5,4
Taux de vacance EPRA (en %)	1,3	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	9,3	10,6
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	9,1	10,2

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées de sa définition et de sa réconciliation en Annexes.

4.2. Commentaires sur le compte de résultat

Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1.000)	H1 2021	H1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	124 429	110 862	13 567	12,2 %
Indemnités pour rupture anticipée de bail	435	0	435	n.r.
Produits de l'énergie solaire	9 269	9 108	161	1,8 %
Autres produits/charges opérationnels	1 089	-3 109	4 198	n.r.
Résultat immobilier	135 223	116 862	18 362	15,7 %
Charges immobilières	-4 245	-4 379	134	-3,1 %
Frais généraux de la société	-7 319	-6 388	-931	14,6 %
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	123 659	106 095	17 565	16,6 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-20 795	-18 429	-2 367	12,8 %
Impôts sur le résultat EPRA	-3 776	-889	-2 887	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-650	650	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 066	307	759	n.r.
Intérêts minoritaires	-3 160	-2 164	-996	46,0 %
Résultat EPRA	96 994	84 270	12 724	15,1 %
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	370 721	81 487	289 234	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	6 410	222	6 188	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-55 589	-2 388	-53 201	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 295	4 143	-1 848	n.r.
Résultat sur portefeuille	323 838	83 464	240 374	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 647	-422	-2 225	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	321 191	83 042	238 149	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	32 515	-30 179	62 694	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	32 515	-30 179	62 694	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	32 515	-30 179	62 694	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	421	-3 266	3 686	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	421	-3 266	3 686	n.r.
Intérêts minoritaires	-388	186	-574	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	33	-3 079	3 113	n.r.
Résultat net (IFRS)	456 928	136 454	320 474	n.r.
Intérêts minoritaires	-6 195	-2 400	-3 795	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	450 733	134 054	316 679	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	H1 2021	H1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,54	0,49	0,05	10,0 %
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	1,78	0,48	1,30	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,18	-0,17	0,35	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	0,00	-0,02	0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	2,49	0,78	1,72	n.r.
Résultat EPRA ²	0,53	0,48	0,04	9,3 %
Nombre moyen pondéré d'actions	180 861 172	172 880 354	7 980 818	4,6 %
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	184 003 007	174 713 867	9 289 140	5,3 %

1. Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

2. Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

Résultats consolidés

(en euros x 1.000)	Q2 2021	Q2 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	63 183	56 831	6 351	11,2 %
Indemnités pour rupture anticipée de bail	215	0	215	n.r.
Produits de l'énergie solaire	6 458	6 368	89	1,4 %
Autres produits/charges opérationnels	4 615	-44	4 659	n.r.
Résultat immobilier	74 471	63 155	11 316	17,9 %
Charges immobilières	-2 050	-2 126	76	-3,6 %
Frais généraux de la société	-3 706	-3 203	-503	15,7 %
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	68 714	57 825	10 889	18,8 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 290	-9 614	-675	7,0 %
Impôts sur le résultat EPRA	-2 429	-659	-1 770	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	-400	400	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	531	168	363	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 119	-1 116	-1 003	n.r.
Résultat EPRA	54 409	46 205	8 204	17,8 %
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	261 662	46 983	214 679	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	6 449	242	6 207	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-36 924	-777	-36 148	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	369	3 639	-3 270	n.r.
Résultat sur portefeuille	231 557	50 087	181 469	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 787	154	-2 941	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	228 770	50 241	178 528	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	8 011	-14 191	22 201	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	8 011	-14 191	22 201	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	8 011	-14 191	22 201	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-951	-2 091	1 140	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-951	-2 091	1 140	n.r.
Intérêts minoritaires	19	147	-128	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-932	-1 944	1 012	n.r.
Résultat net (IFRS)	295 144	81 126	214 017	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 887	-815	-4 072	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	290 257	80 311	209 945	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	Q2 2021	Q2 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,30	0,27	0,03	11,6 %
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	1,25	0,29	0,96	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,04	-0,08	0,13	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,59	0,46	1,12	n.r.
Résultat EPRA ²	0,30	0,26	0,03	11,8 %
Nombre moyen pondéré d'actions	182 824 650	173 271 504	9 553 146	5,5 %
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	184 003 007	174 713 867	9 289 140	5,3 %

1. Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

2. Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

4.2.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 135,2 millions d'euros au cours du premier semestre 2021, soit une augmentation de 15,7 % par rapport à l'an dernier (116,9 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2020-21, principalement due aux nouveaux projets loués préalablement. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 1,4 % sous l'effet de l'indexation des baux et à une augmentation du taux d'occupation. Le résultat immobilier comprend également 9,3 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 9,1 millions d'euros l'année précédente, porté par des revenus supérieurs résultant de l'augmentation de la puissance installée qui a partiellement compensé la légère baisse des revenus organiques, car l'ensoleillement a été supérieur à la normale au cours de l'année 2020.

Les autres résultats d'exploitation comprennent des recettes uniques de 3,6 millions d'euros liées aux certificats d'électricité verte en Roumanie. Les projets PV historiques en Roumanie reçoivent 4 certificats fixes plus 2 certificats reportés par unité d'énergie produite. Dans le passé, en raison de l'incertitude juridique, le chiffre d'affaires pour les 2 certificats reportés n'était jamais reconnu dans les comptes. Mais en raison d'une modification récente de la loi, ces certificats peuvent être vendus sur le marché de l'énergie et peuvent ainsi être récupérés sur une période de dix ans à partir de 2021. Les 3,6 millions d'euros en recettes d'exploitation reflètent ainsi la valeur de cette créance future, actualisée selon le risque et la durée.¹⁰

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Allemagne ¹
I. Revenus locatifs	37 720	60 332	3 444	22 827	124 323	1 412	131
III. Charges relatives à la location ²	105	252	473	-288	542	46	0
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	37 825	60 583	3 917	22 540	124 865	1 458	131

1. La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %) et l'Allemagne (50 %).

2. La rubrique Charges relatives à la location consiste des Réductions de valeur sur créances et Loyer à payer sur locaux loués..

4.2.2. Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 123,7 millions d'euros pour le premier semestre 2021, soit une augmentation de 16,6 % par rapport à la même période l'an dernier (106,1 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 11,6 millions d'euros pour le premier semestre de 2021, soit une augmentation de 0,8 million d'euros en glissement annuel. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est entièrement sous-jacente à la croissance du portefeuille et au budget communiqué en début d'année. La marge d'exploitation reste néanmoins élevée à 91,4 %.

¹⁰ L'impact net sur le P&L est de 2,6 millions d'euros après déduction de 16 % d'impôts sur les sociétés et de 15 % de participations minoritaires.

4.2.3. Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -20,8 millions d'euros pour le premier semestre de 2021, soit une amélioration de 12,8 % par rapport à l'année précédente (-18,4 millions d'euros) en raison des encours des dettes en moyenne plus élevés ainsi qu'en raison du renforcement sensible de la position de trésorerie (notamment par des lignes de crédit libres supplémentaires). Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -1,3 million d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 078,9 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 2 049,9 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,1 % au cours du premier semestre de 2021, ce qui reste stable par rapport à 2020.

4.2.4. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au cours du premier semestre de 2021 s'élève à 97,0 millions d'euros. Il représente une augmentation de 15,1 % par rapport au résultat de 84,3 millions d'euros en 2020. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 10,0 %, à 0,54 euro, en ce compris l'augmentation de du nombre moyen pondéré d'actions en circulation (principalement en raison de l'augmentation de capital réalisée via ABB et du dividende optionnel). Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille de WDP en 2020-21, par le biais de projets loués préalablement aux Pays-Bas et en Roumanie.

4.2.5. Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour le premier semestre 2021 atteint +321,2 millions d'euros, soit +1,78 euro par action. Pour la même période l'an dernier, ce résultat était de +83,0 millions d'euros, soit +0,48 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+132,3 millions d'euros), Pays-Bas (+158,0 millions d'euros), France (+13,7 millions d'euros), Roumanie (+15,0 million d'euros), Allemagne (+0,1 million d'euros) et Luxembourg (+2,2 millions d'euros).

La revalorisation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 374,3 millions d'euros, soit une augmentation de +7,8 % par rapport à l'année dernière. Cette réévaluation est motivée principalement par le changement de rendement du portefeuille existant (-45bps au cours du 1er semestre 2021) et par les plus-values latentes sur les projets (tant réceptionnés qu'en cours d'exécution).

4.2.6. Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe¹¹ atteignent 32,5 millions d'euros, soit 0,18 euro par action au cours du premier semestre de 2021 (par rapport à -30,2 millions d'euros, soit -0,17 euro par action en 2020). Cet impact positif est dû à

¹¹ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.

la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 30 juin 2021, à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme en 2021.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est intégralement inscrite au compte de résultat et pas dans les capitaux propres. Puisqu'il s'agit d'un élément hors trésorerie et non réalisé, il est retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

4.2.7. Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante d'amortissement se monte à -2,6 millions d'euros, et la reprise de dépréciations déjà comptabilisées sur les panneaux solaires est à +2,6 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et dépréciations de panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non réalisé, il est retiré du résultat d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

4.2.8. Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires donne un résultat net (IFRS) – part du Groupe première moitié de 2021 de 450,7 millions d'euros (par rapport à 134,1 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 450,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 97,0 millions d'euros est principalement due à l'appréciation du portefeuille et à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

Lors de la préparation du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas continuer à se qualifier de FBI aux Pays-Bas, en raison de l'incertitude importante actuelle concernant le ruling fiscal qui a été révoqué à partir du 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment lors de la publication des résultats annuels 2020 en janvier 2020.¹²

Ceci a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre, et un impact sur le résultat sur le portefeuille sur première moitié de 2021 de -47,5 millions d'euros par un impôt latent sur l'immobilier. WDP incorpore ces provisions à ses comptes par prudence. Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour appliquer le régime FBI et que WDP est

¹²Voir [le communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

d'avis qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société continuera à déposer ses déclarations fiscales en tant que FBI.

4.3. Commentaires sur le bilan

Bilan consolidé

(en euros x 1.000)	30.06.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 377	1 193	184	n.r.
Immeubles de placement	5 104 848	4 566 601	538 247	11,8 %
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	142 846	126 719	16 126	12,7 %
Actifs financiers non courants	5 573	6 929	-1 356	-19,6 %
Créances commerciales et autres actifs non courants	6 150	2 747	3 403	123,9 %
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	30 911	24 346	6 565	27,0 %
Actifs non courants	5 291 705	4 728 536	563 169	11,9 %
Actifs détenus en vue de la vente	20 191	15 543	4 648	n.r.
Créances commerciales	17 650	12 073	5 577	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	18 944	17 232	1 711	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 092	11 240	-3 148	n.r.
Comptes de régularisation	8 658	5 781	2 877	n.r.
Actifs courants	73 534	61 869	11 665	n.r.
Total de l'actif	5 365 239	4 790 405	574 834	12,0 %
Capital	195 513	188 130	7 383	3,9 %
Primes d'émission	1 181 472	923 843	257 629	27,9 %
Réserves	1 108 139	917 352	190 787	20,8 %
Résultat net de l'exercice	450 733	324 610	126 123	38,9 %
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	2 935 856	2 353 935	581 921	24,7 %
Intérêts minoritaires	57 380	49 858	7 522	15,1 %
Capitaux propres	2 993 236	2 403 793	589 443	24,5 %
Dettes financières non courants	1 756 477	1 740 284	16 194	0,9 %
Autres passifs financiers non courants	218 151	197 847	20 304	10,3 %
Passifs non courants	1 974 628	1 938 131	36 497	1,9 %
Dettes financières courantes	322 412	379 170	-56 758	-15,0 %
Autres passifs courants	74 962	69 311	5 651	8,2 %
Passifs courants	397 375	448 481	-51 107	-11,4 %
Passifs	2 372 003	2 386 612	-14 609	-0,6 %
Total du passif	5 365 239	4 790 405	574 834	12,0 %

Ratios clés

(en euros per action)	30.06.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	16,0	13,5	2,5	18,4 %
EPRA NTA♦	16,9	14,3	2,6	17,9 %
Cours de l'action	32,2	28,3	3,9	13,9 %
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	90,8 %	97,4 %	-6,6 %	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	5 333,9	4 766,5	567,4	11,9 %
Loan-to-value♦	39,4 %	45,0 %	-5,6 %	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	41,0 %	46,6 %	-5,6 %	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,6x	8,3x	-0,7x	n.r.

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1. Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).

2. Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

4.3.1. Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹³) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 30 juin 2021 au 5 195,4 millions d'euros, contre 4 644,1 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires¹⁴, la valeur totale du portefeuille passe à 5 333,9 millions d'euros contre 4 766,5 millions d'euros fin 2020.

Cette valeur de 5 333,9 millions d'euros inclut 4 729,6 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).¹⁵ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 361,9 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Genk, Breda et Schiphol ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 103,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2021 à une juste valeur de 138,4 millions d'euros.

L'ensemble du portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,7 %¹⁶. Le rendement locatif brut après déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 5,6 %.

4.3.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 16,9 euros au 30 juin 2021, soit une hausse de 2,6 euros (+17,9 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 14,3 euros au 31 décembre 2020, sous l'effet du bénéfice généré, du dividende versé et de la réévaluation du portefeuille. L'IFRS NAV par action¹⁷ s'élève à 16,0 euros au 30 juin 2021 contre 13,5 euros à la date du 31 décembre 2020.

¹³ Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

¹⁴ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la réévaluation.

¹⁵ Incluant un droit d'utilisation de 52 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

¹⁶ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement la taxe de transfert).

¹⁷ L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conformément à la loi SIR.

5. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

39,4 %



100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- ✓ Refinancement à 100% couvert jusque fin 2022
- ✓ 100% CAPEX 2021-22 couvert
- ✓ 100% de papier commercial couvert

TAUX D'ENDETTEMENT

7,6x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,3x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

650 millions d'euros
Facilités de crédit non utilisées

2,1 %
Coût des dettes



DURÉE DE L'ENCOURS DE DETTES

4,7 ans
Durée des dettes

88%
Hedge ratio

6,8 ans
Durée couvertures

GREEN FINANCING

750 millions d'euros

35 % financements en cours



Chiffres clés financiers

	30.06.2021	31.12.2020
Loan-to-value♦	39,4	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	41,0	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,6	8,3
Interest Coverage Ratio (en x) ¹	5,3	4,9
Coût moyen de l'endettement (en %)♦	2,1	2,1
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,7	4,6
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	4,6	4,9
Hedge ratio (in %)♦	87,7	89,6
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) ²	6,8	6,9

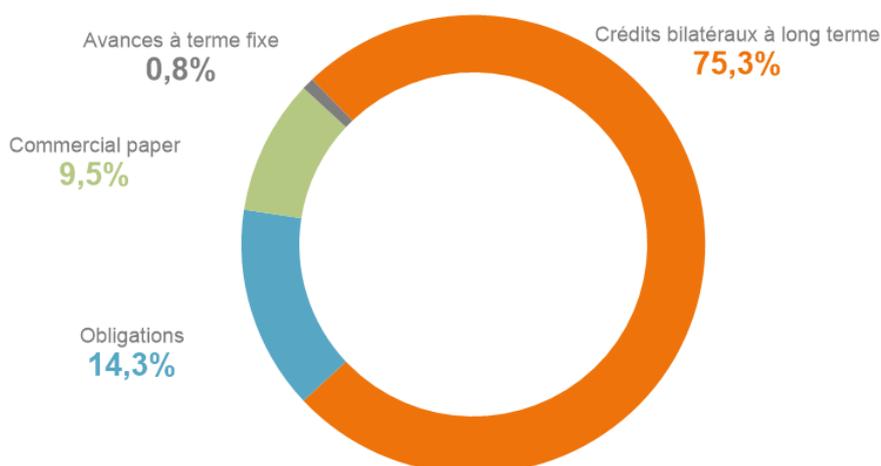
Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1. Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.

2. Durée restante des dettes à frais d'intérêt fixe et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

5.1. Structure de l'endettement

Dettes financières consolidées en cours au 30 juin 2021



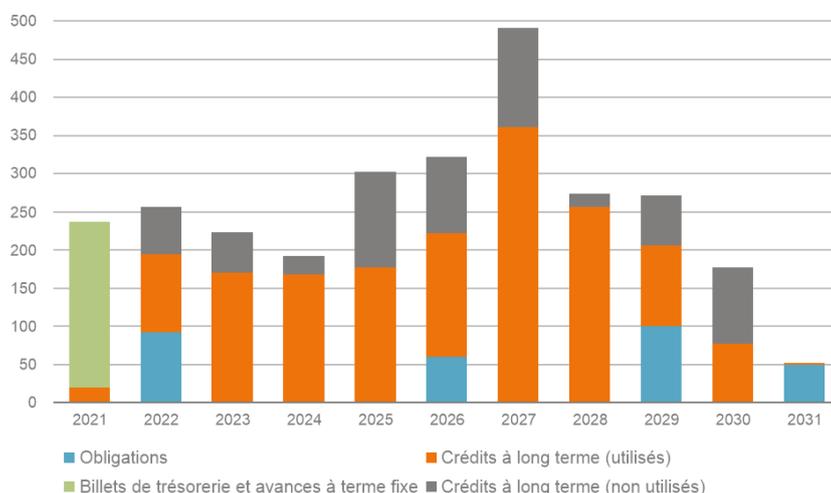
Échéances

La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que des intérêts sont dus sur le principal pendant toute la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance. Les échéances sont étalées de manière équilibrée. 46 % des dettes ont une durée d'un an à cinq ans et 38 % échoient à plus de cinq ans. Les autres dettes financières à court terme de 322,4 millions d'euros comprennent principalement le programme de papier commercial (200,0 millions d'euros), des avances à terme fixe (17,4 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (105 millions d'euros).

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 juin 2021 est de 4,7 ans¹⁸ et la durée moyenne pondérée de la totalité des crédits utilisés et non utilisés est de 4,6 ans. À la fin de 2020, cette durée était respectivement de 4,6 et 4,9 ans.

Au 30 juin 2021, WDP dispose également de plus de 650 millions d'euros¹⁹ de lignes de crédit non utilisées et confirmées à long terme, ce qui lui permet de couvrir aisément les projets en exécution (environ 858 300 m², loués préalablement à 92 %, dont 360 millions d'euros devaient encore être investis au 30 juin 2021) et les échéances des dettes jusqu'à au moins fin 2022 (environ 280 millions d'euros). De plus, ce qui précède ne tient pas compte du refinancement des dettes, du flux de trésorerie attendu au 2e semestre 2021 (104 millions d'euros) ni de l'impact annuel potentiel des bénéfices réservés et du dividende optionnel en 2022 (en 2021, 114 millions d'euros combinés).

Échéances des crédits



¹⁸ Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

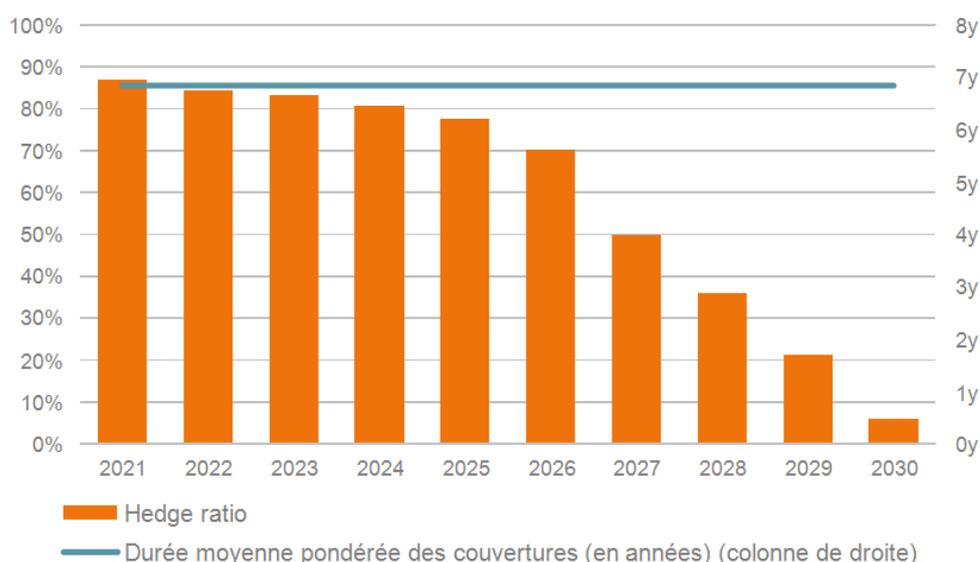
¹⁹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

Coût des dettes et couvertures

Le coût moyen des dettes était de 2,1 % au cours du premier semestre 2021 et on s'attend à ce qu'il baisse à 1,8 % à la fin 2021. Le ratio de couverture des intérêts²⁰ est égal à 5,3x pour la même période, contre 4,9x pour la totalité de l'exercice 2020.

Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 88 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,8 ans.

Évolution du hedge ratio



5.2. Stratégie de financement au cours de 2021

5.2.1. Nouvelles ressources financières en 2021

- Augmentation de capital par apport en nature pour 9 millions d'euros²¹

Début 2021, WDP a réalisé l'acquisition du site de Sip-Well à Londerzeel par un apport en nature contre paiement de 348 975 nouvelles actions WDP. Grâce à cette transaction, les fonds propres ont été renforcés de 9,4 millions d'euros.

- Augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré pour 200 millions d'euros²²

Début février 2021, WDP a lancé une augmentation de capital en numéraire, dans la limite du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence légal des actionnaires existants (partiellement en faveur de l'actionnaire de référence actuel de WDP, la société RTKA, soit la société familiale de la

²⁰ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

²¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 14 janvier 2021.

²² Voir les [communiqués de presse](#) des 3 et 8 février 2021.

famille Jos De Pauw) et sans attribution d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants. L'augmentation de capital a été réalisée au moyen d'un placement privé accéléré et exonéré auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels internationaux avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuild).

Le montant brut de cette augmentation de capital s'est élevé à 200 millions d'euros avec l'émission de 6 837 607 nouvelles actions au prix d'émission de 29,25 euros par action. Les 6 837 607 actions nouvelles (y compris les 683 761 actions nouvelles préallouées à la famille Jos De Pauw à concurrence de 20 millions d'euros conformément à l'engagement ferme de souscription) correspondent à environ 3,91 % du capital engagé avant l'augmentation de capital. Ce prix d'émission représente une réduction de 3,3 % par rapport au dernier cours de l'action du mercredi 3 février 2021 qui s'élève à 30,24 euros.

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 59 millions d'euros²³

Les actionnaires de WDP ont opté pour 57,8 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement des dividendes en espèces. Ce résultat a conduit pour WDP à une augmentation de capital d'environ 59 millions d'euros par la création de 2 102 558 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 28,00 euros par action.

- Nouveau financement

Dans le courant du premier semestre de 2021, WDP a également pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 40 millions d'euros.

5.3. Risques financiers

En 2021, WDP a continué à surveiller l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Il s'agit notamment du risque de contrepartie (insolvabilité ou risque de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité du financement ou options de financement très coûteuses) ainsi que des risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours du change.

Pour l'aperçu détaillé des risques financiers et autres, nous vous renvoyons au chapitre *Facteurs de risque* dans le présent rapport.

²³ Voir le [communiqué de presse](#) du 21 mai 2021.

6. Rapport immobilier

6.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

6.1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2021

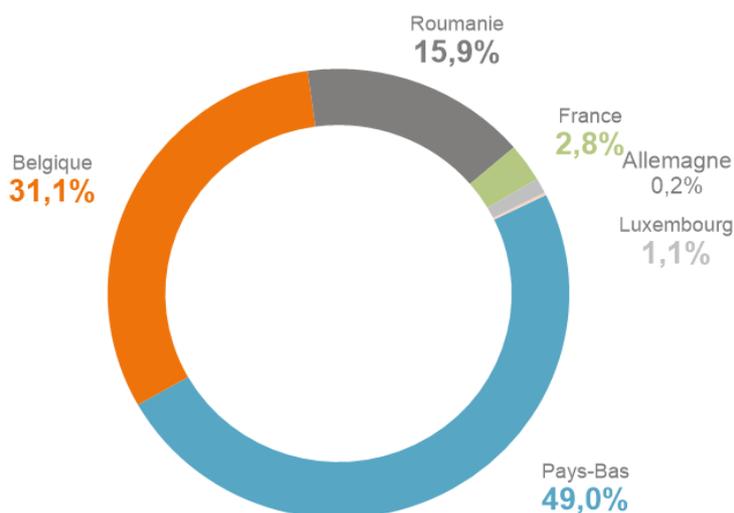
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value²⁴) de 5 195,4 millions d'euros au 30 juin 2021. La valeur comparable fin 2020 s'élevait à 4 644,1 millions d'euros.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

Fair value

(en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Luxembourg	Allemagne	Total
Bâtiments existants	1 469,1	2 342,5	123,7	715,7	53,1	4,6	4 708,7
Projets en exécution	121,7	178,8	0,0	52,5	3,9	5,0	361,9
Réserve foncière	25,1	23,0	0,1	55,7	0,0	0,0	103,9
Actifs détenus en vue de la vente	1,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	21,0
Total	1 616,8	2 544,3	143,8	823,9	56,9	9,7	5 195,4

Répartition géographique de la juste valeur du portefeuille



²⁴ La juste valeur à laquelle les investissements immobiliers sont évalués se compose de la valeur d'investissement, moins les frais de transaction. En moyenne, les frais de transaction locaux théoriques qui sont déduits de la valeur d'investissement sont les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 8,2 %, France : 5,1 %, Luxembourg : 7,0 %, Allemagne : 7,5 % et Roumanie : 1,5 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	79	102	7	3	57	1	249
Superficie louable brute (en m ²)	1 849 834	2 352 872	191 636	50 161	1 170 220	6 287	5 621 010
Terrains (en m ²)	3 770 389	4 432 526	436 681	83 357	5 085 542	52 888	13 861 383
Juste valeur (en millions d'euros)	1 616,8	2 544,3	143,8	56,9	823,9	9,7	5 195,4
% de la juste valeur totale	31 %	49 %	3 %	1 %	16 %	0 %	100 %
% de variation de la juste valeur (YTD)	7,8 %	8,1 %	10,0 %	6,0 %	3,0 %	1,0 %	7,2 %
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,1 %	0,5 %	1,0 %	1,2 %	0,6 %	0,0 %	1,3 %
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,3	6,0	3,4	8,6	6,9	3,8	5,6
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,4 %	5,2 %	5,3 %	5,6 %	7,7 %	6,0 %	5,7 %
Effet de vacance	-0,2 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3 %	-0,3 %	-0,2 %	-0,5 %	-0,1 %	0,0 %	-0,3 %
Ajustements pour frais de mutation	-0,1 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,3 %	-0,1 %	-0,4 %	-0,3 %
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,9 %	4,5 %	4,8 %	4,7 %	7,4 %	5,6 %	5,1 %

1. Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

2. Panneaux solaires non compris.

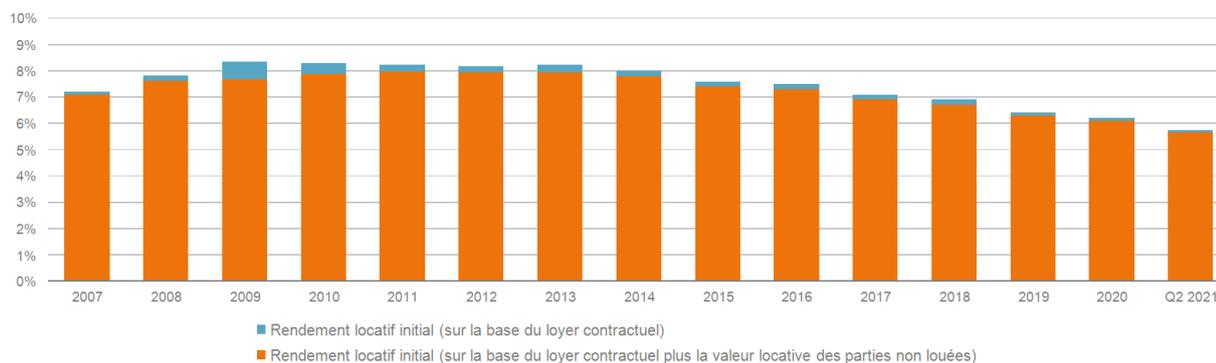
3. Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des immeubles disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

6.1.2. Évolution de la juste valeur durant le premier semestre 2021

Au premier semestre 2021, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 54,9 millions d'euros. En outre, 137,6 millions d'euros ont été consacrés à l'achèvement de projets pré-loués pour le compte de la société et à des investissements dans le portefeuille existant. Des ventes immobilières (à une juste valeur de 15,4 millions d'euros) ont également eu lieu.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint +374,3 millions d'euros (+7,8 %) pendant le premier semestre de 2021, dû principalement au yield shift de -45bps dans le portefeuille existant. Après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut sur la base des locations contractuelles se monte au 5,7 % à 30 juin 2021, par rapport à 6,1 % à la fin de 2020.

Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



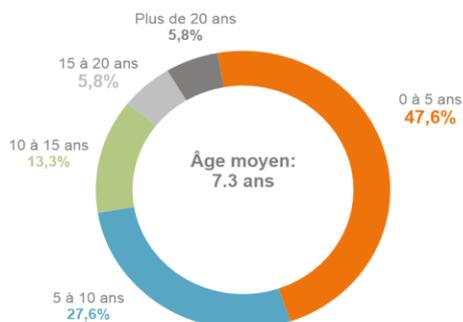
6.1.3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale est de 1 386,1 hectares, dont 95,6 hectares en concession. La valeur moyenne des terrains s'élève à 106 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

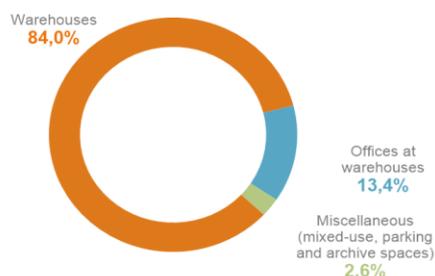
Destination au 30 juin 2021

	Surface construite (en m ²)	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m ² (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	4 763 343	224,5	47,1	84 %
Bureaux attenants aux entrepôts	369 600	35,7	96,5	13 %
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	488 067	6,9	14,2	3 %
Total	5 621 010	267,1	47,5	100 %

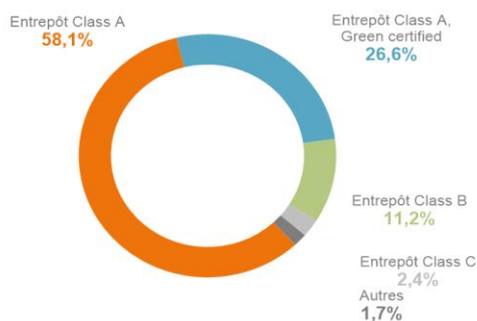
Ventilation de la juste valeur en fonction de l'âge²⁵



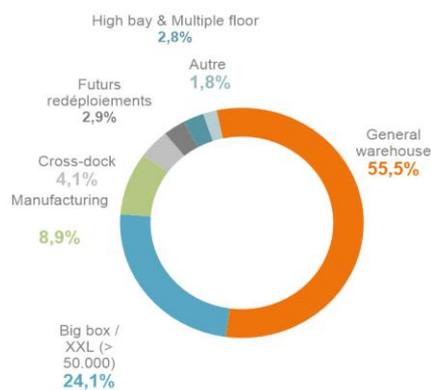
Répartition de la valeur locative totale par destination



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par type de bâtiment²⁶



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par niveau de qualité du bâtiment



²⁵ Les immeubles ayant subi une importante rénovation sont considérés comme nouvelles constructions dès que la rénovation est achevée.

²⁶ Entrepôt Class A Green certified s'agit des entrepôts certifiés Class A BREEAM et des entrepôts certifiés Class A EDGE au portefeuille immobilier de WDP.

6.1.4. Situation locative des bâtiments disponibles

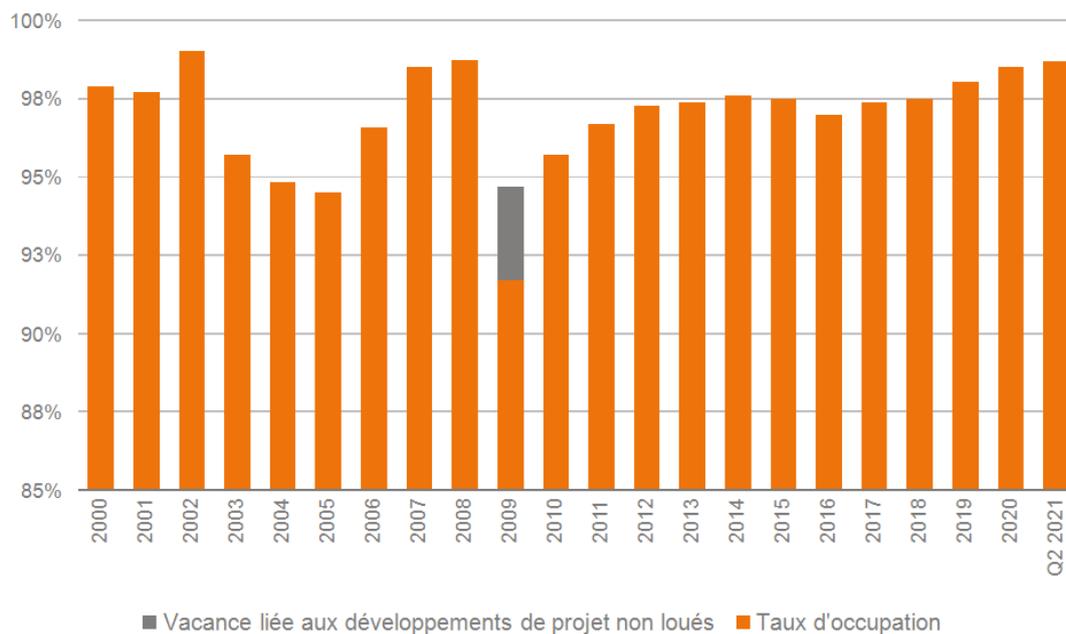
Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'établit à 98,7 % au 30 juin 2021 (panneaux solaires compris)²⁷. C'est la concrétisation de la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge d'exploitation élevée.

Le développement de partenariats à long terme avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance des contrats de bail s'élève à 7,0 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,7 ans.

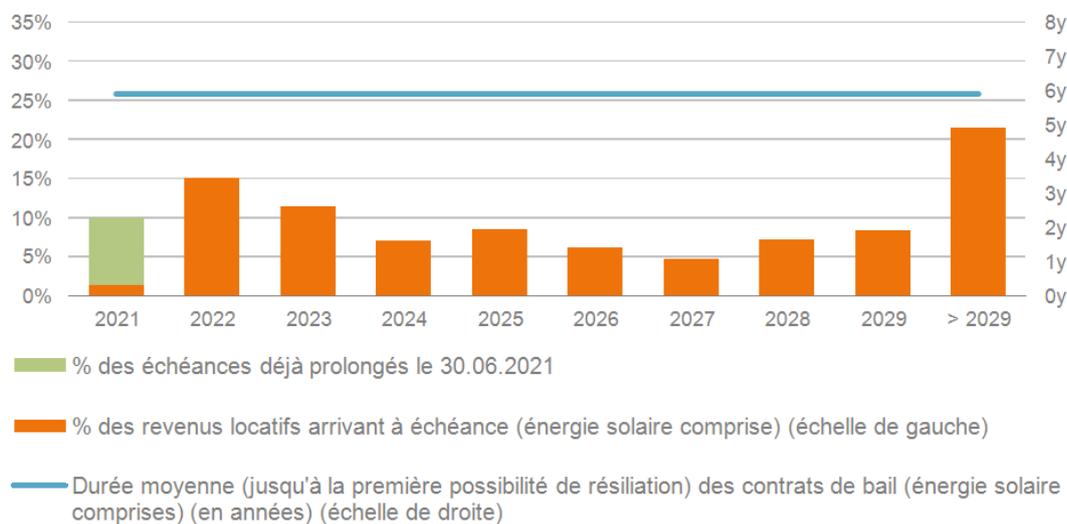
Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance est de 7,1 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,9 ans.

²⁷ Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 98,7 %.

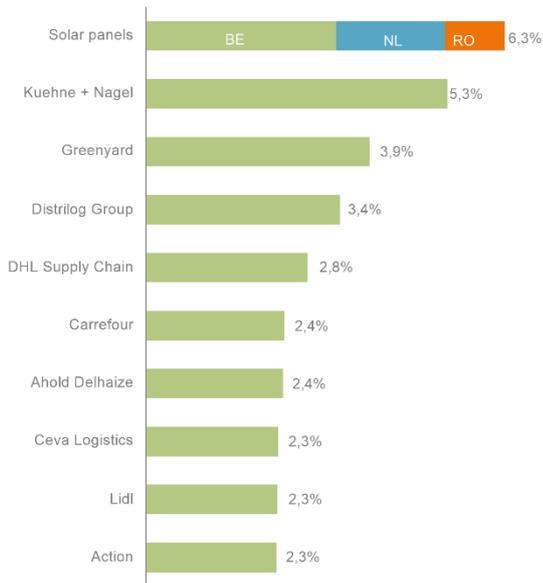
Taux d'occupation historique du portefeuille WDP (y compris panneaux solaires)



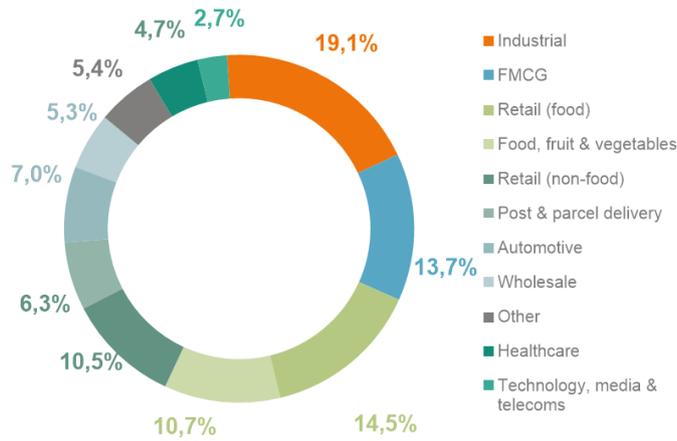
Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première possibilité de résiliation)



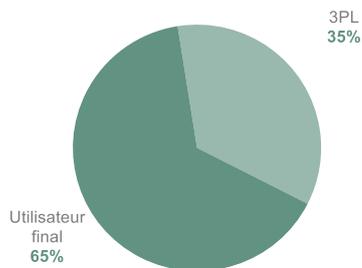
Locataires Top 10



Revenus locatifs 2021 par catégorie de locataire



Revenus locatifs par utilisateur final



Dedicated e-commerce
12%

6.1.5. Aperçu des projets en exécution²⁸

Le coût out-of-pocket escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 575 millions d'euros, dont environ 360 millions d'euros doivent encore être investis. WDP prévoit de réaliser sur l'investissement global un rendement de 6,5 % (rendement locatif brut initial d'environ 6,0 % en Europe occidentale et 8,3 % en Roumanie).

	Pays	Type	Superficie louable (en m ²)	Livraison prévue	Projets pré-loués Locataire	Budget d'investissement (en million euros) ¹	Rendement escompté
Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	BE	Redéveloppement	3 200	3Q21	100% AMP	2	
Geel, Hagelberg 12	BE	Construction neuve	8 000	1Q22	100% Distrilog	4	
Heppignies	BE	Construction neuve	2 000	1Q22	100% Trafic	5	
Lokeren, Industrierrein E17/4	BE	Construction neuve	60 000	3Q21	100% Barry Callebaut	92	
WDPort of Ghent	BE	Construction neuve	150 000	1Q23	100% X2O / Overstock Home / Overstock Garden	23	
Willebroek	BE	Construction neuve	9 250	4Q21	100% Maersk	5	
BE			232 450			130	
Bettembourg (Eurohub Sud 4)	LU	Construction neuve	25 000	2Q22	0% In commercialisation	13	
Contern	LU	Construction neuve	15 000	1Q22	60% DB Schenker + in commercialisation	10	
LU			40 000			23	
Amsterdam, Hornweg	NL	Redéveloppement	13 700	3Q22	100% Fully let	11	
Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	NL	Redéveloppement	26 700	3Q22	100% Fully let	24	
Bleiswijk	NL	Construction neuve	17 200	2Q22	74% Mastermate + in commercialisation	13	
Breda	NL	Construction neuve	31 000	2Q23	100% Lidl	22	
Breda	NL	Construction neuve	13 000	4Q21	70% Fruit and vegetable company	10	
Breda	NL	Construction neuve	47 860	1Q22	70% Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In co	39	
De Lier, Jogchem van der Houtweg	NL	Redéveloppement	83 000	4Q22	100% De Jong Verpakking	54	
Den Haag, Westvlietweg	NL	Redéveloppement	26 000	3Q21	100% CEVA Logistics	19	
Heerlen, Argonstraat 10-12	NL	Construction neuve	26 000	4Q21	100% CEVA Logistics	15	
Oss, Keltenweg	NL	Construction neuve	13 500	2Q22	100% Movianto	12	
Veghel	NL	Construction neuve	71 000	2Q23	100% Alloga / Alliance Healthcare	65	
Weert, Witvenneveld	NL	Construction neuve	7 700	4Q21	100% Thijs Logistiek	10	
Zoetermeer	NL	Construction neuve	6 000	3Q22	100% Fully let	9	
NL			382 660			302	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Construction neuve	22 000	3Q21	100% LPP	10	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Construction neuve	15 640	3Q21	100% Eobuwie	8	
Buzau	RO	Construction neuve	3 750	2Q22	100% Metro	6	
Cluj	RO	Construction neuve	2 198	3Q21	100% Fedex	2	
North-Cluj region	RO	Construction neuve	19 600	3Q21	100% Various	10	
Roman	RO	Construction neuve	12 000	3Q21	100% Profi	14	
Timisoara	RO	Construction neuve	57 000	2Q22	100% Profi	38	
Transylvania	RO	Construction neuve	25 000	1Q22	100% Fully let	19	
RO			157 188			107	
Gelsenkirchen	DE	Redéveloppement	46 000	2Q22	0% In commercialisation	13	
Total			858 298			575	6,5%

1. Dans ce cas-ci, en ce qui concerne les projets de redéveloppement, la valeur des projets de redéveloppement n'a pas été prise en compte avant le début de la rénovation. Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour le projet dans WDPort of Ghent pour salles de bains X2O, Overstock Home et Overstock Garden).

²⁸ Voir également 1. Activités opérationnelles - Projets en exécution chez WDP en 2021 - Aperçu du premier semestre.

6.2. Analyse du marché immobilier logistique

6.2.1. Belgique et Luxembourg

Après une hausse record en 2020 de plus de 1,7 million de m² – malgré la crise de la Covid-19 – le début de l'année 2021 a été également prometteur. La demande d'espaces logistiques modernes a été principalement motivée par les activités omnicanal, notamment dans les secteurs alimentaire et pharmaceutique, et par le rôle crucial des prestataires de services logistiques. Au premier semestre 2021, 954 000 m² de biens logistiques étaient déjà utilisés, soit une baisse de 10 % en glissement annuel. Toutefois, la taille des bâtiments occupés diminue pour atteindre une moyenne d'environ 10 000 m², alors que la moyenne sur cinq ans était de 16 000 m². Dans le contexte de cette forte demande d'immobilier logistique, le taux d'inoccupation est historiquement bas : il n'est que de 0,53 % en comparaison avec 1,25 % fin 2020. L'espace immédiatement disponible est particulièrement rare autour d'Anvers, de Bruxelles et de Liège, avec respectivement 0,83 %, 0,35 % et 0,51 %. En outre, le pipeline de projets pour 2021 avec 595 000 m² de nouveaux projets a été loué préalablement dans une large mesure, de sorte que le faible taux de disponibilité devrait se poursuivre. La disponibilité minimale, la rareté des propriétés foncières disponibles combinées à la forte demande, exercent une pression sur les prix des terrains et les taux de location. Ainsi, les prix des terrains dans la périphérie de Bruxelles atteignent 280 euros par m², 210 euros par m² à Anvers et 100 euros par m² à Liège. Les loyers maximaux à Bruxelles restent cependant stables, autour de 58 euros par m², et entre 44 et 48 euros par m² ailleurs. Depuis le début de l'année, les prime yields ont baissé de 25 points de base pour atteindre environ 4,00 %.

6.2.2. Pays-Bas

En 2021, le marché immobilier logistique néerlandais a poursuivi sur sa lancée à un niveau inférieur à celui de la même période de l'année précédente. Après une année 2020 en reprise, on s'attend à ce que le take-up d'immobilier logistique va stagner en 2021. Toutefois, le taux d'occupation reste stable et les perspectives optimistes. Ici aussi, la pandémie a entraîné une croissance accélérée des achats en ligne dans le secteur alimentaire et a augmenté la part de la logistique omnicanal. Cette tendance devrait se poursuivre. Aux Pays-Bas également, la tendance confirme l'intérêt constant des investisseurs pour le marché de l'immobilier logistique. Le volume total des investissements au premier trimestre 2021 s'élève à 2,1 milliards d'euros, dont près de 40 % ont été investis dans l'immobilier logistique. Les prime yields sont de 3,4 %, en baisse d'environ 10 points de base par rapport au trimestre précédent. Le secteur néerlandais de l'e-commerce s'était déjà fortement développé ces dernières années et sa croissance s'est accélérée sous l'effet de la pandémie. En 2020, le taux de pénétration en ligne a atteint 18 %, soit une augmentation de plus de 20 %. Une récente étude de marché révèle que cette augmentation se poursuivra et dépassera les 25 % en 2025. En d'autres termes, l'augmentation est permanente et continuera à avoir un impact sur la demande de biens logistiques : on s'attend à ce qu'il faille 1,2 million de m² d'espace additionnel pour faciliter cette croissance en ligne. La croissance continue du secteur de l'e-commerce augmente l'attrait de l'immobilier logistique urbain. Cependant, la disponibilité est limitée, ce qui entraîne une pression à la hausse sur les loyers. À l'échelle nationale, les niveaux des loyers restent stables. Aujourd'hui plus que jamais, les utilisateurs exigent des bâtiments durables et l'intérêt croissant pour les rénovations de structures existantes (brownfield) se poursuit. C'est la conséquence directe de l'ambition du gouvernement néerlandais de réduire de 49 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 par rapport à 1990.

6.2.3. France

Le marché immobilier logistique a connu un début d'année hésitant, avec un recul du take-up au premier trimestre de 2021 à 635 000 m², soit une baisse de 12 % par rapport à la même période l'année précédente. Cette baisse est principalement due à la réduction de la demande en centres de distribution XXL (> 50 000 m²). L'omnicanal et la part croissante du commerce électronique sont également les moteurs, en France, de la demande croissante de logistique urbaine. Sur une base trimestrielle, cette demande soutenue a exercé une pression supplémentaire sur le prime-yield avec une baisse de 25 points de base à 3,50 %. Au niveau national, les niveaux de location par m² restent stables, avec des évolutions localement positives des loyers dans les endroits sujets à la rareté. Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté de 10 points de base pour atteindre une moyenne de 5,8 % tout au long du premier trimestre. À l'échelon régional, les différences sont importantes : nous constatons une offre excédentaire à Lille (9,5 %) et une pénurie en Rhône-Alpes (1,9 %). Dans le sud et dans l'est du pays, les espaces immédiatement disponibles sont pratiquement inexistantes. Au premier trimestre de 2021, environ 867 millions d'euros ont été investis dans l'immobilier logistique, soit une baisse de 56 % par rapport à la même période l'année précédente.

6.2.4. Roumanie

Le marché roumain de l'immobilier logistique et industriel bénéficie d'un solide take-up de 261 500 m², soit quatre fois plus qu'à la même période l'année précédente. La demande de biens immobiliers est toujours essentiellement centrée dans et autour de la capitale, Bucarest, (77 %), suivie par les régions proches de villes comme Brasov, Craiova et Timisoara. Bien qu'au premier trimestre de 2021 on n'a pu livrer que 30 700 m² de biens logistiques (contre près de 200 000 m² à la même période l'an dernier), 2021 peut désormais compter sur un pipeline de développement de plus de 700 000 m². Pour 2021, il s'agit d'une surface totale d'espaces logistiques et industriels de plus de 5,8 millions de m² en Roumanie. Par ailleurs, la demande soutenue en espaces logistiques modernes, dans un contexte de rareté de nouveaux projets, se traduit par une baisse du taux d'inoccupation à 5,0 % pour l'ensemble du pays. À Bucarest, le taux d'inoccupation a même baissé de 120 points de base pour atteindre 5,8 %. En moyenne, les taux de location par m² sont stables en Roumanie.

6.2.5. Allemagne

Le marché allemand de l'immobilier logistique a démarré sur les chapeaux de roue en 2021 avec une hausse de 13 % de la demande en glissement annuel, à 1,6 million de m². Environ un tiers de cette hausse est enregistrée dans les cinq plus importantes régions allemandes : Berlin, Düsseldorf, Rhin-Main, Hambourg et Munich. Par ailleurs, la Rhénanie-du-Nord-Westphalie affiche une augmentation de 29 % avec 350 000 m². La pénurie d'espace immobilier logistique immédiatement disponible dans ces cinq régions de tête, combinée à une demande toujours forte, entraîne une légère augmentation des loyers principaux, de 2 % à environ 6,4 euros le m² par mois. Sur l'ensemble du pays, le niveau moyen des loyers reste stable. Toutefois, une nouvelle inflation des niveaux de loyer est attendue en raison du peu de disponibilité, de la reprise de l'industrie manufacturière dans l'économie post Covid-19, du renforcement de la chaîne d'approvisionnement et d'une demande soutenue du secteur de l'e-commerce. L'accent est également mis sur la durabilité. Sur une base trimestrielle, le prime yield est stable à environ 3,4 %. La demande soutenue sur le marché pour des projets durables et la pénurie croissante de propriétés foncières ont, ici aussi, renforcé l'intérêt pour des projets de redéveloppement.

Sources : rapports des agents immobiliers et WDP Research

7. Perspectives 2021

WDP augmente son résultat EPRA prévu par action pour 2021 à 1,10 euro (précédemment 1,07 euro) (201 millions d'euros par rapport à 196 millions d'euros précédemment), soit une augmentation de 10 % par rapport à 2020. L'augmentation des attentes est soutenue par la dynamique au sein du portefeuille existant (degré d'occupation légèrement plus élevé et compte tenu d'une provision inférieure aux prévisions pour les débiteurs douteux) et quelques achats.²⁹

Sur la base de ces perspectives, WDP entend proposer un dividende brut de 0,88 euro pour 2021, payable en 2022, soit une augmentation similaire sur la base d'un taux de versement faible de 80 %.

Les attentes se basent sur les suppositions sous-jacentes suivantes :

- Impact important par la croissance du portefeuille en 2020-21, principalement due aux nouveaux projets loués préalablement.
- Un taux d'occupation minimal de 98 % en moyenne (auparavant 97 %) et un comportement de paiement stable des clients : la perception des loyers suit un schéma régulier et cohérent - actuellement, WDP a reçu 99 % des loyers du S1 2021. Par rapport aux loyers échus de juillet 2021 (pour les loyers mensuels) et du troisième trimestre 2021 (pour les loyers trimestriels), WDP a déjà perçu 93 %.
- Provision fiscale si WDP ne pouvait pas rester qualifiée comme FBI aux Pays-Bas, qui résulte de la prudence compte tenu de l'incertitude actuelle importante créée par le retrait du ruling fiscal depuis le 1er janvier 2021 par le fisc néerlandais.³⁰
- Un taux d'endettement qui devrait rester autour du niveau actuel de 41 % à la fin de 2021 et le coût moyen de la dette de 2,1 % qui diminuera encore pour atteindre 1,8 % à la fin 2021.

Ces perspectives sont basées sur la connaissance et la situation actuelle, sous réserve des circonstances imprévisibles (par exemple, l'évolution et les conséquences de la pandémie de Covid-19).

²⁹ Il s'agit de l'achat à Gand (Gates) en combinaison avec l'augmentation de capital au sein de WDP Roumanie, ce qui a porté le rapport de participation entre WDP et son partenaire/entrepreneur Jeroen Biermans de 80/20 à 85/15.

³⁰ Voir également le [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

Facteurs de risque

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée et leur impact possible, tels que ceux-ci sont exposés dans le [Rapport annuel 2020](#) de WDP.

États financiers semestriels

1. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2021

Compte de profits et pertes consolidé

(en euros x 1.000)	H1 2021	FY 2020	H1 2020
Revenus locatifs	124 323	228 401	110 746
Charges relatives à la location	542	48	116
Résultat locatif net	124 865	228 449	110 862
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17 017	20 525	14 003
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 656	-24 688	-17 957
Autres recettes et dépenses relatives à la location	13 998	18 417	9 954
Résultat immobilier	135 223	242 703	116 862
Frais techniques	-2 611	-5 420	-2 885
Frais commerciaux	-462	-685	-353
Frais de gestion immobilière	-1 172	-2 219	-1 141
Charges immobilières	-4 245	-8 325	-4 379
Résultat d'exploitation	130 978	234 378	112 483
Frais généraux de la société	-7 319	-14 314	-6 388
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	421	-7 270	-3 266
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	124 080	212 793	102 829
Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 410	408	222
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	370 721	186 417	81 487
Résultat d'exploitation	501 212	399 619	184 538
Revenus financiers	193	398	232
Charges d'intérêts nettes	-20 019	-37 878	-18 251
Autres charges financières	-969	-1 194	-410
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	32 515	-31 049	-30 179
Résultat financier	11 720	-69 723	-48 607
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 362	4 831	4 450
Résultat avant impôts	516 293	334 727	140 381
Impôts	-59 365	-6 126	-3 927
Résultat net	456 928	328 601	136 454
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	6 195	3 991	2 400
Part du Groupe	450 733	324 610	134 054
Nombre moyen pondéré d'actions	180 861 172	173 802 120	172 880 354
Résultat net par action (en euros)	2,49	1,87	0,78
Résultat net dilué par action (en euros)	2,49	1,87	0,78

État condensé consolidé du résultat global

(en euros x 1.000)

S1 2021

S1 2020

I. Résultat net	456 928	136 454
II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)	13 057	170
Revalorisation des panneaux solaires	13 057	170
Résultat global	469 985	136 623
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	6 880	2 316
Actionnaires du Groupe	463 105	134 307

Composants du résultat net

en euros (x 1.000)	S1 2021	S1 2020
Résultat EPRA	96 994	84 270
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	321 191	83 042
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	32 515	-30 179
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	33	-3 079
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	450 733	134 054

en euros per action ²	S1 2021	S1 2020
Résultat EPRA	0,54	0,49
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	1,78	0,48
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,18	-0,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	0,00	-0,02
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	2,49	0,78

1. Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.
2. Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

en euros per action (dilué) ²	S1 2021	S1 2020
Résultat EPRA	0,54	0,49
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	1,78	0,48
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,18	-0,17
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	0,00	-0,02
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	2,49	0,78

1. Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.
2. Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Bilan

(en euros x 1.000)

30.06.2021 31.12.2020 30.06.2020

Actifs non courants	5 291 705	4 728 536	4 443 106
Immobilisations incorporelles	1 377	1 193	588
Immeubles de placement	5 104 848	4 566 601	4 286 327
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	142 846	126 719	123 907
Actifs financiers non courants	5 573	6 929	4 934
Créances commerciales et autres actifs non courants	6 150	2 747	2 994
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	30 911	24 346	24 357
Actifs courants	73 534	61 869	72 993
Actifs détenus en vue de la vente	20 191	15 543	699
Créances commerciales	17 650	12 073	27 453
Créances fiscales et autres actifs courants	18 944	17 232	33 290
Trésorerie et régularisation actif	8 092	11 240	2 775
Comptes de régularisation	8 658	5 781	8 776
Total de l'actif	5 365 239	4 790 405	4 516 100

(en euros x 1.000)

30.06.2021 31.12.2020 30.06.2020

Capitaux propres	2 993 236	2 403 793	2 208 106
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2 935 856	2 353 935	2 159 846
Capital	195 513	188 130	188 230
Primes d'émission	1 181 472	923 843	923 843
Réserves	1 108 139	917 352	913 718
Résultat net de l'exercice	450 733	324 610	134 054
II. Intérêts minoritaires	57 380	49 858	48 261
Passifs	2 372 003	2 386 612	2 307 994
I. Passifs non courants	1 974 628	1 938 131	1 795 940
Provisions	160	170	357
Dettes financières non courantes	1 756 477	1 740 284	1 617 725
Autres passifs financiers non courants	139 514	175 938	158 313
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	4 638	3 552	3 086
Passifs d'impôts différés	73 838	18 187	16 459
II. Passifs courants	397 375	448 481	512 054
Dettes financières courantes	322 412	379 170	432 209
Autres passifs financiers courants	168	171	182
Dettes commerciales et autres dettes courantes	46 951	41 439	60 057
Autres passifs courants	8 277	7 049	5 192
Comptes de régularisation	19 566	20 652	14 414
Total passif	5 365 239	4 790 405	4 516 100

Aperçu du flux de trésorerie

(en euros x 1.000)

H1 2021

H1 2020

Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture	11 240	3 604
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	119 230	101 623
Résultat net	456 928	136 454
Impôts ¹	59 365	3 927
Charges d'intérêts nettes	20 019	18 251
Revenus financiers	-193	-232
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	-6 410	-222
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés	529 709	158 178
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-32 515	30 179
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-370 721	-81 487
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	434	3 821
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-3 362	-4 450
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-2 575	3 528
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-408 739	-48 410
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	-1 740	-8 145
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-162 043	-205 243
Investissements	-179 133	-210 491
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-175 122	-208 456
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-4 011	-2 035
Ventes	22 290	5 448
Recettes de la vente d'immeubles de placement	22 290	5 448
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-5 200	-200
Financements d'entités non-controlées à 100 %	-5 200	-200
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	39 664	102 791
Contraction de crédits	377 814	619 831
Remboursement d'emprunts	-422 625	-420 182
Dividendes versés²	-86 815	-78 163
Augmentation de capital	196 906	0
Intérêts payés³	-25 616	-18 695
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-3 149	-829
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	8 092	2 775

1. Y compris les impôts différés sur portefeuille ainsi que les impôts différés sur bénéfice

2. Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2021 et 2020 un dividende optionnel, où 58 % et 55 %, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

3. Depuis 2021, les intérêts payés sont présentés dans les flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement. Auparavant ils étaient présentés dans les flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de d'entreprise. Les chiffres de 2020 ont été ajustés en conséquence.

État condensé des variations des capitaux propres consolidés

en euros (x 1.000)	01.01.2021	Affectation du résultat 2020	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel ¹	Dividendes versés	Autres	30.06.2021
Fonds propres	2 403 793	0	456 928	13 057	206 306	58 705	-145 520	-33	2 993 236
Intérêts	49 858		6 195	685				642	57 380
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	2 353 935	0	450 733	12 372	206 306	58 705	-145 520	-675	2 935 856
Capital	188 130				5 140	2 242		1	195 513
Primes	923 843				201 166	56 463			1 181 472
Réserves	917 352	324 610		12 372			-145 520	-676	1 108 138
Résultat net	324 610	-324 610	450 733						450 733

en euros (x 1.000)	01.01.2020	Affectation du résultat 2020	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel ¹	Dividendes versés	Autres	30.06.2020
Fonds propres	2 149 861	0	136 454	170	0	49 478	-127 642	-216	2 208 106
Intérêts minoritaires	45 944		2 400	-84					48 261
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	2 103 917	0	134 054	254		49 478	-127 642	-216	2 159 846
Capital souscrit	185 746					2 484			188 230
Primes d'émission	876 849					46 994			923 843
Réserves	647 590	393 732		254			-127 642	-216	913 718
Résultat net du période	393 732	-393 732	134 054						134 054

2. Commentaires

I. Informations générales concernant la Société

WDP est une société immobilière réglementée publique qui revêt la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi à Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les états financiers intermédiaires résumés de la Société au 30 juin 2021 englobent la Société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

II. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires résumés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives, applicables en Belgique. Ces normes incluent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), pour autant qu'elles s'appliquent aux activités du Groupe et aux exercices débutant au 1er janvier 2021.

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2021 et 2020 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2019, nous renvoyons aux rapports annuels de 2020 et 2019.

Les méthodes comptables sont appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2021

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 *Réforme des taux d'intérêt de référence* – phase 2
- Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021 mais non encore adopté au niveau européen)

Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2021

- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)

- *Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptées au niveau européen)
- *IFRS 17 Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à *IFRS 4 Contrats d'assurance* – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à *IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à *IAS 1 Présentation des états financiers* et à l'énoncé de pratiques en *IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à *IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à *IAS 12 Impôts sur le résultat*: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

III. Valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment que les valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation telles qu'exposées dans le [Rapport annuel 2020](#) de WDP sont toujours d'actualité.

IV. Informations segmentées – Résultat opérationnel

		H1 2021								
en euros (x 1.000)		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ²	Allemagne ²	Autres co- entreprises ²
I.	Revenus locatifs	37 720	60 332	3 444	22 827	0	124 323	1 412	131	0
III.	Charges relatives à la location	105	252	473	-288	0	542	46	0	0
	Résultat locatif net	37 825	60 583	3 917	22 540	0	124 865	1 458	131	0
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7 489	1 499	1 418	6 611	0	17 017	44	0	0
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7 914	-4 703	-1 426	-6 614	0	-20 656	-46	0	0
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	5 790	3 080	82	5 047	0	13 998	15	0	0
	Résultat immobilier	43 189	60 458	3 992	27 584	0	135 223	1 471	131	0
IX.	Frais techniques	-1 021	-1 429	-70	-90	0	-2 611	-28	-3	0
X.	Frais commerciaux	-509	214	-48	-119	0	-462	0	-12	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-779	-205	-17	-172	0	-1 172	-8	0	0
	Charges immobilières	-2 310	-1 419	-135	-381	0	-4 245	-36	-14	0
	Résultat d'exploitation des immeubles	40 879	59 039	3 857	27 203	0	130 978	1435	117	0
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-7 319	-7 319	-143	-13	19
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 298	-865	0	2 583	0	421	0	0	0
	Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	39 581	58 174	3 857	29 786	-7 319	124 080	1 293	104	18
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 410	0	0	0	0	6 410	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	125 848	205 508	14 360	25 005	0	370 721	3 446	101	0
	Résultat d'exploitation	171 840	263 682	18 217	54 791	-7 319	501 212	4 738	205	18

en euros (x 1.000)		H1 2020								
		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ²	Allemagne ²	Autres co- entreprises ²
I.	Revenus locatifs	35 863	54 285	3 540	17 057	0	110 746	873		0
III.	Charges relatives à la location	283	168	-311	-24	0	116	-3		0
	Résultat locatif net	36 147	54 453	3 229	17 033	0	110 862	869		0
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0		0
V.	Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6 460	730	1 207	5 605	0	14 003	64		0
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0		0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6 987	-3 664	-1 232	-6 074	0	-17 957	-64		0
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	5 670	3 025	65	1 193	0	9 954	15		0
	Résultat immobilier	41 289	54 543	3 270	17 757	0	116 862	884		0
IX.	Frais techniques	-1 144	-1 506	-107	-127	0	-2 885	-12		0
X.	Frais commerciaux	-415	108	-28	-18	0	-353	-3		0
XII.	Frais de gestion immobilière	-778	-155	-25	-182	0	-1 141	-2		0
	Charges immobilières	-2 338	-1 553	-161	-327	0	-4 379	-17		0
	Résultat d'exploitation des immeubles	38 951	52 990	3 109	17 430	0	112 483	867		0
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-6 388	-6 388	-327		-9
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 616	-718	0	-932	0	-3 266	0		0
	Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	37 336	52 272	3 109	16 498	-6 388	102 829	540		-9
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	242	-20	0	0	0	222	0		0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38 490	40 025	-1 528	4 500	0	81 487	5 987		0
	Résultat d'exploitation	76 068	92 277	1 581	20 999	-6 388	184 538	6 527		-9

1. Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2021 à 9,269 millions d'euros et au premier semestre de 2020 à 9,108 millions d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (4,521 millions d'euros), aux Pays-Bas (3,058 million d'euros) et en Roumanie (1,691 million d'euros). Ils font partie de la rubrique Autres recettes et dépenses relatives à la location.

2. Les co-entreprises sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 Partenariats. Le tableau indique le résultat d'exploitation (avant les frais généraux et selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS.

La base de segmentation choisie en vue du reporting au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. L'activité de WDP est scindée en six régions.

Cette base de segmentation est importante pour WDP, étant donné que la nature de l'activité, la clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables à l'intérieur de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et plusieurs indicateurs clés de performance (tels que revenus locatifs et taux d'occupation) sont ainsi suivis.

Il n'est pas jugé pertinent par WDP d'appliquer une deuxième clé de segmentation, étant donné que l'activité se concentre principalement sur la location de sites logistiques.

V. Informations segmentées - Actifs

30.06.2021

en euros (x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	1 612 839	2 544 301	123 794	823 914	5 104 848	56 939	9 670	3 016
Bâtiments existants	1 469 091	2 342 481	123 700	715 707	4 650 978	53 064	4 626	-
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	118 637	178 836	-	52 535	350 009	3 875	5 044	3 016
Réserves foncières	25 111	22 984	94	55 672	103 862	-	-	-
Actifs détenus en vue de la vente	191	-	20 000	-	20 191	-	-	775
Autres immobilisations corporelles	65 828	55 925	-	21 092	142 846	13	-	-
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2 061	53	-	2 300	4 414	13	-	-
Autres : panneaux solaires	63 767	55 872	-	18 793	138 432	-	-	-

31.12.2020

en euros (x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	1 446 576	2 248 610	129 304	742 112	4 566 601	53 696	4 443	3 276
Bâtiments existants	1 330 811	2 111 564	128 790	635 738	4 206 902	49 505	4 443	-
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	97 733	95 581	-	56 067	249 381	4 191	-	3 276
Réserves foncières	18 032	41 465	514	50 307	110 318	-	-	-
Actifs détenus en vue de la vente	15 543	-	-	-	15 543	-	-	544
Autres immobilisations corporelles	62 217	50 625	-	13 877	126 719	7	-	-
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2 047	82	-	2 237	4 366	7	-	-
Autres : panneaux solaires	60 170	50 543	-	11 639	122 353	-	-	-

VI. Données concernant les filiales

Partie du capital

30.06.2021 31.12.2020

Dénomination et adresse complète du siège		
Entreprises intégralement reprises dans la consolidation		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - France	100 %	100 %
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas	100 %	100 %
avec participation dans WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas ¹	100 %	100 %
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ²	100 %	100 %
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{3 4}	100 %	100 %
avec participation dans WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Bucarest - Roumanie ³	85 %	80 %
Joint ventures		
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Anvers - Belgique ⁴	50 %	50 %
WDPort of Ghent Big Box NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ⁵	29 %	29 %
WDP Luxembourg SA - Zone d'activité économique Wolser G 440 - 3434 Dudelange - Luxembourg ⁶	55 %	55 %
WVI GmbH - Tillypark 1 - 86633 Neuburg a.d. Donau - Allemagne ⁷	50 %	50 %

1. WDP Development NL N.V. a été créée en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland N.V.

2. Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détient les droits sur un site logistique existant à Vilvorde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

3. Dans le cadre de la rationalisation du Groupe et de ses participations étrangères hors REIT, les actions de WDP Romania SRL et de WDP Luxembourg SA détenues par WDP SA ont été apportées dans WDP Invest SA le 22 décembre 2020 par le biais d'une augmentation du capital par apport en nature. WDP Invest agit comme un véhicule d'investissement et de financement autonome pour les activités internationales du Groupe à partir de la date susmentionnée. Le ratio de participation entre WDP et le partenaire/entrepreneur Jeroen Biermans a changé en 2021 en raison d'une augmentation de capital de 80/20 à 85/15.

4. Il s'agit d'une joint venture constituée en mai 2015 entre WDP SA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Leuven.

5. La joint venture a été créée en décembre 2020 entre WDP SA et les actionnaires de Salles de Bains X²O, Overstock Home et Overstock Garden, en vue de l'extension du WDPort of Ghent qui sera loué par ces entreprises de vente au détail.

6. Il s'agit d'une joint venture qui détient les droits sur le site Eurohub Sud, dont les pouvoirs publics luxembourgeois détiennent 45 % et dont WDP a acquis 55 % des actions le 13 octobre 2017 dans le but de poursuivre le développement du site.

7. Le 18 décembre 2019, WDP, via sa filiale à 100 % WDP Invest NV, a acquis une participation de 50 % dans WVI GmbH, une joint venture avec VIB Vermögen.

VII. Aperçu des revenus futurs

en euros (x 1.000)	30.06.2021	31.12.2020
Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire)		
dont l'échéance est		
à un an au plus	252 731	246 279
à plus d'un an et moins de cinq ans	701 131	689 309
à plus de cinq ans	762 135	736 580
Total	1 715 997	1 672 168

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs (y compris les produits de l'énergie solaire) conformément aux contrats de bail en cours. Ceux-ci sont basés sur les loyers indexés qui seront perçus jusqu'à la date d'échéance finale convenue dans les contrats de bail.

VIII. Immeubles de placement³¹

30.06.2021

en euros (x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne
Niveau selon IFRS	3	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	1 446 576	2 248 610	129 304	742 112	4 566 601	53 703	4 443
Investissements	31 063	60 845	130	44 830	136 868	-210	951
Nouvelles acquisitions	0	29 339	0	11 967	41 306	0	4 175
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	9 400	0	0	0	9 400	0	0
Reportes vers actifs détenus en vue de la vente	-48	0	-20 000	0	-20 048	0	0
Aliénations	0	0	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur	125 848	205 508	14 360	25 005	370 721	3 446	101
Juste valeur au 30.06.2021	1 612 839	2 544 301	123 794	823 914	5 104 848	56 939	9 670

31.12.2020

en euros (x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne
Niveau selon IFRS	3	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	1 319 613	1 922 433	125 553	634 742	4 002 340	40 676	
Investissements	71 199	168 141	343	90 372	330 054	8 438	4
Nouvelles acquisitions	6 393	44 753	0	15 432	66 578	0	3 687
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0	0	0	0
Reportes vers actifs détenus en vue de la vente	-16 090	0	0	0	-16 090	0	0
Aliénations	0	-2 698	0	0	-2 699	0	0
Variations de la juste valeur	65 462	115 980	3 408	1 567	186 417	4 544	752
Juste valeur au 31.12.2020	1 446 576	2 248 610	129 304	742 112	4 566 601	53 703	4 443

³¹ Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

IX. État des dettes

(en euros x 1.000)	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Billet de trésorerie	200 000	191 500	200 000	191 500				
Avances à terme fixe	17 425	9 173	17 425	9 173				
Crédits à taux révisable	104 685	53 174	104 685	53 174				
Prêt obligataire	0	125 000	0	125 000				
Autres	302	323	302	323				
Dettes financières courantes	322 412	379 170	322 412	379 170				
Crédits à taux révisable	1 454 429	1 438 187			808 143	718 138	646 287	720 049
Prêt obligataire	301 458	301 355			151 928	92 200	149 530	209 155
Autres	590	742			571	657	20	85
Dettes financières non-courantes	1 756 477	1 740 284			960 641	810 995	795 836	929 289
Total	2 078 889	2 119 454	322 412	379 170	960 641	810 995	795 836	929 289

X. Instruments financiers

30.06.2021

en euros (x 1.000)	Rubrique bilan IFRS 13	Niveau (IFRS 13)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur via le compte de résultat	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
Immobilisations financières						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	431		431	431
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		5 142	5 142	5 142
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		6 150	6 150	6 150
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		17 650	17 650	17 650
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		8 092	8 092	8 092
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		49	49	49
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2				
Total			431	37 083	37 514	37 514
Passifs financiers						
Passifs financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		301 458	301 458	302 691
Dette bancaire	I. B.	2		1 454 429	1 454 429	1 454 429
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		590	590	590
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	93 574		93 574	93 574
Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		45 940	45 940	45 940
Passifs financiers courants						
Billets de trésorerie	II. B.	2		200 000	200 000	200 000
Dette bancaire	II. B.	2		122 110	122 110	122 110
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		302	302	302
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2				
Autres passifs financiers courants	II. C.	3		168	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		46 951	46 951	46 951
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		4 111	4 111	4 111
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	402		402	402
Total			93 976	2 176 060	2 270 036	2 271 269

31.12.2020

en euros (x 1.000)	Rubrique bilan IFRS 13	Niveau (IFRS 13)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur via le compte de résultat	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
Immobilisations financières						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2				
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		6 929	6 929	6 929
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		2 747	2 747	2 747
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		12 073	12 073	12 073
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		11 240	11 240	11 240
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		77	77	77
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2				
Total				0	33 067	33 067
Passifs financiers						
Dettes financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		301 355	301 355	302 424
Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1		0	0	0
Dettes bancaires	I. B.	2		1 438 187	1 438 187	1 438 187
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		742	742	742
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I.C.	2	128 630		128 630	128 630
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	I.C.	2	1 271		1 271	1 271
Autres passifs financiers à long terme	I.C.	3		46 011	46 011	46 011
Dettes financiers courants						
Emprunt obligataire : retail bond	II. B.	1		125 000	125 000	126 018
Billets de trésorerie	II. B.	2		191 500	191 500	191 500
Dettes bancaires	II. B.	2		62 348	62 348	62 348
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		323	323	323
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II.C.	2	3		3	3
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	II.C.	2				
Autres passifs financiers courants	II.C.	3		168	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes						
	II.D.	2		41 439	41 439	41 439
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		7 772	7 772	7 772
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	501		501	501
Total				130 405	2 214 845	2 347 337

Valorisation des instruments financiers

L'ensemble des moyens financiers du Groupe correspond aux niveaux 1 et 2 de la hiérarchie des justes valeurs. La valorisation à la juste valeur s'effectue à intervalles réguliers.

En cas de défaillance de l'une des deux parties contractantes, la position nette des dérivés sera prise en compte pour cette contrepartie.

Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs retient les placements en numéraire, ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie dont la juste valeur est fondée sur le cours boursier.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur se fonde sur des inputs observables et d'autres données, lesquels peuvent être directement ou indirectement constatés pour les actifs ou passifs concernés. Les méthodes de valorisation relatives à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes : la juste valeur des actifs et passifs financiers susmentionnés est évaluée à la valeur comptable, à l'exception du prêt obligataire dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'un modèle de discounted cash-flow basé sur les taux d'intérêt du marché en fin d'année, étant donné que ce dernier n'est pas fréquemment négocié (niveau 2). Comme les autres dettes financières sont contractées à un taux d'intérêt variable, la juste valeur avoisine la valeur comptable.

Le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs concerne le portefeuille immobilier et les passifs financiers constitués conformément à la norme IFRS 16 dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

30.06.2021

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1.000)	Taux d'intérêt (%)	(en années)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1 317 425	0,77		6,8
Total		1 317 425	0,77		6,8

31.12.2020

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1.000)	Taux d'intérêt (%)	(en années)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1 267 425	0,91		7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	50 000	-0,02		10,4
Total		1 317 425	0,77		7,4

Instruments financiers à la juste valeur (conformément à la norme IFRS 9)

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir le risque de taux sur ses dettes financières en vue de réduire la volatilité du résultat EPRA (qui constitue la base du dividende) tout en maintenant le coût de l'endettement à un niveau le plus bas possible. La gestion de ces couvertures a lieu de manière centralisée par le biais d'une politique de macro-couverture. Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de

produits dérivés à des fins commerciales (trading). Les dérivés actuellement utilisés par WDP ne sont pas qualifiés comme transactions de couverture.

Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

Ces contrats sont valorisés à la juste valeur conformément à la norme IFRS 9. Ces informations sont reçues des différentes institutions financières et sont vérifiées par le WDP par actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes de taux d'intérêt correspondantes.

La juste valeur est déterminée sur la base d'inputs observables et par conséquent, les contrats IRS relèvent du niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie dans les IFRS. La juste valeur est déterminée en fonction d'un modèle de discounted cash flow sur la base des taux d'intérêt pertinents sur le marché, tels que reflétés dans la forward interest curve à la date du bilan.

Aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur pendant le premier semestre 2021. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été amorti avant l'échéance finale.

XI. Taux d'endettement

en euros (x 1.000)

		30.06.2021	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2020
		IFRS	Proportionnel	IFRS	Proportionnel
Passifs non courants et courants		2 372 003	2 408 614	2 386 612	2 425 925
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		160	160	170	170
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		93 574	93 574	129 901	129 901
- I. Passifs non courants F. Impôts différés Obligations		73 838	79 363	18 187	22 460
- II. Passifs courants A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures		0	0	3	3
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		19 566	21 289	20 652	22 169
Total endettement	A	2 184 864	2 214 226	2 217 700	2 251 222
Total de l'actif du bilan		5 365 239	5 401 850	4 790 405	4 829 718
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		431	431	0	0
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	5 364 808	5 401 418	4 790 405	4 829 718
Taux d'endettement	A/B	40,7 %	41,0 %	46,3 %	46,6 %

XII. Droits et engagements hors bilan

Au 30 juin 2021, WDP SA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires d'un montant total de 5 750 772 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

en euros	30.06.2021
Environnement	1 464 848
Location et concession	2 497 945
Services	7 979
Exécution des travaux	1 780 000

Dans le cadre de son programme d'investissement en cours, WDP a pris différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué au point 1. *Activités opérationnelles de WDP en 2021 – Aperçu du premier semestre.*

La société mère WDP SA a donné les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- Un cautionnement à hauteur de 25 millions d'euros au profit d'ABN AMRO, à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland S.A. (pour le financement de montants à court terme par une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros, dont 2 millions d'euros ont été utilisés).
- Un cautionnement au profit de la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Romania SRL à hauteur de 28 millions d'euros.
- Un cautionnement au profit de Banque et Caisse d'Épargne de l'État à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA à hauteur de 23 millions d'euros.
- Un cautionnement au profit de la BNPPF à titre de sûreté des engagements de WVI GmbH à hauteur de 35 millions d'euros.

WDP prévoit les engagements suivants dans ses contrats de financement :

- Un Interest Coverage Ratio d'au moins 1,5x. Pour le premier semestre de 2021, la couverture s'élève à 5,3x.
- Un taux d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 30 juin 2021, ces taux étaient de respectivement 40,9 % et 41,0 %.
- Limitation des projets qui ne sont pas encore loués au préalable (développements à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 30 juin 2021, ce ratio s'élève à 0,3 %.
- Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 30 juin 2021, ce ratio s'élève à 3 %.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers³² :

- Engagement de ne pas grever les actifs par des sûretés réelles telles que des hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune hypothèque ou autre sûreté réelle ne subsiste dans le portefeuille immobilier ou les autres actifs au 30 juin 2021.
- Engagement pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la Loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour de plus amples informations à ce sujet, veuillez consulter le [Rapport annuel 2020 de WDP](#).
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland S.A., WDP a pris l'engagement historiquement pour un crédit de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas de changement de contrôle et si l'établissement financier en fait la demande à cette occasion.

Au 30 juin 2021, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements financiers.

³² Par « Établissements financiers », il faut entendre les organismes de crédit, mais aussi les pourvoyeurs de capitaux actifs par l'intermédiaire des marchés de capitaux d'emprunt, tels que des détenteurs d'obligations ou des investisseurs dans le programme de billets de trésorerie.

XIII. Faits survenus après la date du bilan

Aucun fait matériel n'est survenu après la date du bilan.

Annexes

1. Vérification externe

1.1. Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la société WDP SA au 30 juin 2021.

WDP nous a confié, en notre qualité d'experts immobiliers indépendants, la mission de déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur (fair value) de son portefeuille immobilier. Les estimations faites ont à la fois pris en compte les remarques et les définitions mentionnées dans les rapports et les directives des International Valuation Standards, publiées par l'IVSC.

La juste valeur ou fair value est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre deux parties bien informées, consentantes et sans intérêts particuliers communs ou non. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si la définition de la valeur de marché mentionnée ci-dessus est respectée. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de bail en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash flow), ainsi que des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

Dans ce contexte, les frais de transaction doivent être ajustés à la situation réelle du marché. La juste valeur est calculée en intégrant les frais de transaction usuels à la valeur d'investissement.

En tant qu'experts immobiliers, nous disposons d'une qualification pertinente et reconnue et possédons une expérience actualisée concernant des biens dont le type et la situation sont comparables aux biens du portefeuille immobilier de WDP.

Lors de l'estimation des biens, nous avons à la fois tenu compte des contrats de bail en cours et de tous les droits et obligations découlant de ces contrats. Nous avons estimé chaque bien séparément. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas non plus compte des frais de commercialisation propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP sur la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liés au bien considéré, ainsi que sur les aspects de conformité et de pollution. Les informations fournies ont été jugées exactes et complètes. Nous avons établi nos estimations en considérant qu'aucun élément non communiqué n'était susceptible d'affecter la valeur du bien.

Chaque expert immobilier indépendant est responsable de l'évaluation de la partie du portefeuille lui ayant été attribuée par contrat.

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de confirmer que la juste valeur (fair value) du patrimoine immobilier (à l'exclusion des panneaux solaires et y compris les actifs destinés à la vente) de WDP s'élève à 5 195 439 027 euros (cinq milliards cent quatre-vingt-quinze millions quatre cent trente-neuf mille vingt-sept) au 30 juin 2021.

Meilleures salutations,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

Director, Valuation & Advisory | Jones Lang LaSalle Belgium

Walter de Geus

Director | CBRE Netherlands

Frank Adema

International Partner, Head of Valuation & Advisory – The Netherlands | Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

President of the Valuation department | BNP Paribas Real Estate France

Roderick Scrivener

Head of Valuations & Consulting Belux | Jones Lang LaSalle Secs

Florin Ianculescu-Popa

Director | CBRE Romania

1.2. Rapport du commissaire

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Warehouses De Pauw SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2020

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2021, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives I à XIII.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Warehouses De Pauw SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 5 365 239 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 450 733 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Warehouses De Pauw SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem, le 29 juillet 2021.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

2. EPRA Performance measures

Résultat EPRA

Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles. Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.

en euros (x 1.000)	H1 2021	H1 2020
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	450 733	134 054
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-371 142	-78 222
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-370 721	-81 487
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-421	3 266
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-6 410	-222
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-32 515	30 179
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	55 589	2 388
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-2 295	-4 143
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	3 035	236
Résultat EPRA	96 994	84 270
Nombre moyen pondéré d'actions	180 861 172	172 880 354
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,54	0,49

Indicateurs EPRA NAV

Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs. Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes:

- EPRA NRV: l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.
- EPRA NTA: il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV: l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

en euros (x 1 000)

30.06.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	2 935 856	2 935 856	2 935 856
IFRS NAV/action (en euros)	16,0	16,0	16,0
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	2 935 856	2 935 856	2 935 856
À l'exclusion de:			
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	75 618	75 618	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	93 143	93 143	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 377	
Sous-total	3 104 617	3 103 240	2 935 856
Comprenant:			
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-1 233
(XI) Droits de mutation	270 656		
NAV	3 375 273	3 103 240	2 934 623
Nombre d'actions	184 003 007	184 003 007	184 003 007
NAV/action (en euros)	18,3	16,9	15,9

en euros (x 1 000)

31.12.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	2 353 935	2 353 935	2 353 935
IFRS NAV/action (en euros)	13,5	13,5	13,5
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	2 353 935	2 353 935	2 353 935
À l'exclusion de:			
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	18 630	18 630	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	129 904	129 904	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 193	
Sous-total	2 502 469	2 501 276	2 353 935
Comprenant:			
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2 433
(XI) Droits de mutation	237 481		
NAV	2 739 950	2 501 276	2 351 502
Nombre d'actions	174 713 867	174 713 867	174 713 867
NAV/action (en euros)	15,7	14,3	13,5

Ratio de coûts EPRA

Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Il s'agit d'un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière.

en euros (x 1.000)		H1 2021	FY2020
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-13 182	-27 300
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	272	-499
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 891	-4 163
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0
	I-5. Frais immobilières	-4 245	-8 325
	I-6. Frais généraux de la société	-7 319	-14 314
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	534	1 079
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-117	-372
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	151	293
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	995	2 085
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -11 619	-24 217
IX.	Frais directs de vacance	334	855
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -11 285	-23 362
X.	Revenus locatifs (IFRS)	123 888	228 401
	Moins coût net des concessions	-831	-1 550
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	1 543	2 120
	Moins coût net des concessions	-90	-139
	Revenus locatifs bruts	C 124 510	228 832
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 9,3 %	10,6 %
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 9,1 %	10,2 %

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

L'EPRA NIY concerne le revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés). Il s'agit d'une mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.

L'EPRA TOPPED-UP NIY est un indicateur qui ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers). Cet indicateur fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.

en euros (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
Immeubles de placement - pleine propriété		5 104 848	4 566 601
Immeubles de placement - participation joint ventures		69 625	61 415
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-544 052	-438 912
Portefeuille immobilier achevé		4 630 421	4 189 104
Provision pour frais d'acquisition estimés		245 333	221 204
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	4 875 754	4 410 309
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		258 928	249 835
Coûts immobiliers		-12 371	-11 615
Loyers nets annualisés	B	246 557	238 221
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	246 557	238 221
EPRA NIY	B/A	5,1 %	5,4 %
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,1 %	5,4 %

3. Alternative Performance Measures³³

Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Il s'agit des plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures, les intérêts minoritaires exclus.

en euros (x 1.000)	H1 2021	H1 2020
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	370 721	81 487
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	6 410	222
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-55 589	-2 388
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 295	4 143
Résultat sur portefeuille	323 838	83 464
Intérêts minoritaires	-2 647	-422
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	321 191	83 042

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

La croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

en euros (x 1.000)	H1 2021	H1 2020	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	100 584	99 191	1,4 %
Projets	22 664	11 359	n.r.
Achats	1 980	660	n.r.
Ventes	202	409	n.r.
Total	125 431	111 619	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-1 543	-873	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	435	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	124 323	110 746	n.r.

³³ À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 2. EPRA Performance measures.

Coût moyen de l'endettement

Il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et des instruments de couverture de la période.

en euros (x 1.000)	H1 2021	FY 2020
Résultat financier (IFRS)	11 720	-69 723
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-32 515	31 049
Intérêts intercalaires activés	-2 467	-6 105
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	1 221	2 355
Autres charges financières et revenus	192	-246
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-124	-208
Charges financières (proportionnel)	A -21 974	-42 877
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 039 376	1 992 393
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	23 345	22 048
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 062 721	2 014 441
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 2,1 %	2,1 %

Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)

Il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

en euros (x 1.000)	H1 2021	H1 2020
Résultat financier	11 720	-48 607
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-32 515	30 179
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-20 795	-18 429

Marge d'exploitation

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. La marge opérationnelle est une mesure de la rentabilité qui peut indiquer dans quelle mesure l'entreprise gère ses opérations immobilières d'exploitation.

en euros (x 1.000)	H1 2021	H1 2020
Résultat immobilier (IFRS)	135 223	116 862
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	123 659	106 095
Marge opérationnelle	91,4 %	90,8 %

Hedge ratio

Pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

en euros (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		526 877	602 098
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	1 844 302	1 919 523
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 078 889	2 119 454
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		23 014	23 688
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 101 904	2 143 142
Hedge ratio	A/B	87,7 %	89,6 %

Taux d'endettement

Taux légal qui, selon la législation SIR, s'obtient en divisant les dettes financières et les autres dettes par le montant total des actifs. Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR SIR.

en euros (x 1.000)	30.06.2021		31.12.2020	
	IFRS	Proportionnel	IFRS	Proportionnel
Passifs non courants et courants	2 372 003	2 408 614	2 386 612	2 425 925
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants A. Provisions	160	160	170	170
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	93 574	93 574	129 901	129 901
- I. Passifs non courants F. Impôts différés Obligations	73 838	79 363	18 187	22 460
- II. Passifs courants A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures	0	0	3	3
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	19 566	21 289	20 652	22 169
Total endettement	A	2 184 864	2 217 700	2 251 222
Total de l'actif du bilan	5 365 239	5 401 850	4 790 405	4 829 718
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	431	431	0	0
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	5 364 808	4 790 405	4 829 718
Taux d'endettement	A/B	40,7 %	46,3 %	46,6 %

Loan-to-value

On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement ou de la participation dans les entreprises associées et co-entreprises.

en euros (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 078 889	2 119 454
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-8 092	-11 240
Dettes nette financière	A	2 070 798	2 108 214
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		5 075 862	4 534 584
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		138 432	122 353
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		36 053	31 275
Portefeuille total	B	5 250 346	4 688 212
Loan-to-value	A/B	39,4 %	45,0 %

Net debt / EBITDA (adjusted)

La net debt / EBITDA (adjusted) est calculée sur la base des comptes proportionnels: au dénominateur l'EBITDA normalisé des douze derniers mois et ajusté pour refléter l'impact annualisé de la croissance externe; au numérateur les dettes financières nettes ajustées des projets en réalisation multiplié par loan-to-value du groupe (vue que ces projets ne contribuent pas encore aux revenus mais sont déjà (partiellement) financés au bilan).

en euros (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 078 889	2 119 454
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-8 092	-11 240
Net debt (IFRS)	A	2 070 798	2 108 214
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	233 980	212 793
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		3 648	7 270
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		2 016	1 257
EBITDA (IFRS)	C	239 645	221 321
Net debt / EBITDA	A/C	8,6x	9,5x

en euros (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 101 904	2 143 142
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-10 745	-14 359
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 091 159	2 128 782
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-143 330	-115 864
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 012	-1 511
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	1 946 817	2 011 407
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	233 980	212 793
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		3 648	7 270
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		2 632	1 747
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	240 260	221 811
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		17 033	21 075
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	257 294	242 886
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,6x	8,3x

1. Pour le calcul de cet APM, il est supposé que le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) est un proxy de l'EBITDA. TTM (trailing 12 months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

2. Sur une base normalisée et incluant l'impact annualisé de la croissance externe en fonction des ventes, des acquisitions et des projets réalisés.

Disclaimer

Warehouses De Pauw SA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 Wolveterm (Belgique), est une Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge, cotée sur Euronext.

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexactes. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités.

Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

Plus d'informations



WDP SA

Blakebergen 15

B-1861 Wolveterm

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents

CEO

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe

CFO

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 5 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 250 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie.

WDP SA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge)

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (Registre des personnes morales à Bruxelles, section Néerlandophone)

