



RAPPORT SEMESTRIEL 2023

Information réglementée

Vendredi 28 juillet 2023



www.wdp.eu

WAREHOUSES
WITH BRAINS

1. WDP au cours de la première moitié de 2023

- **Forte croissance des bénéficiaires** : le résultat EPRA par action s'élève à 0,71 euro pour le S1 2023, soit une augmentation de 14% en glissement annuel.
- **Investissements rentables dans le cadre du plan de croissance 2022-25** : au cours du premier semestre 2023, un volume d'investissement d'environ 125 millions d'euros a été identifié à des rendements plus élevés en fonction de l'augmentation du coût du capital.
- **Positionnement pérenne dans un environnement macroéconomique volatil** : bilan robuste, excellente position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié, un atout crucial pour la chaîne d'approvisionnement, avec un profil de flux de trésorerie résistant à l'inflation.
- **Perspectives 2023** : WDP prévoit un résultat EPRA par action de 1,40 euro par action, soit une augmentation de +12 % par rapport à 1,25 euro par action en 2022.



► **Enregistrement**

- **Résultat EPRA** : 144,4 millions d'euros pour le S1 2023, soit une augmentation de 26% en glissement annuel (114,6 millions d'euros en 2022). Le résultat EPRA par action pour le S1 2023 est de 0,71 euros, soit une augmentation de 14% (0,62 euros en 2022), y compris une augmentation de 10 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, liée au renforcement du capital en 2022. Cette situation est principalement due à la combinaison de la croissance externe par le biais de nouveaux projets pré-loués/acquisitions et de la croissance organique (+6,1 %) par le biais de l'indexation des contrats de bail. À cet égard, il convient de prendre en compte l'impact positif unique sur le résultat EPRA de 9 millions d'euros (0,04 euro par action) au S1 2023 et de 2 millions d'euros (0,01 euro par action) au S2 2023, lié au statut de FBI¹.
- **Taux d'occupation et marché immobilier direct** : avec 98,6 % le 30 juin 2023, le taux d'occupation du portefeuille reste très élevé (99,1 % au 31 décembre 2022), ce qui s'explique en partie par une dynamique de marché toujours saine et dans un contexte de pression à la hausse sur les loyers du marché. En outre, au premier semestre 2023, environ 310 000 m² de nouveaux projets pré-loués ont été réceptionnés.
- **Portefeuille** : réévaluation de -141,7 millions d'euros (Q2 2023 : -54,7 millions d'euros), soit -2,2% pour le S1 2023, principalement sous l'effet d'une hausse du rendement du portefeuille existant de +27 pb, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de 3,5 %. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,2 %.
- **Bilan** : le loan-to-value au 30 juin 2023 s'élève à 38,3 % contre 35,4 % au 31 décembre 2022, sous l'effet du paiement du dividende et de la réévaluation du portefeuille. Le net debt / EBITDA (adj.) reste solide à 7,3x. WDP peut continuer à s'appuyer sur un bilan robuste et liquide (~1,5 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées) et dispose donc d'une capacité suffisante pour répondre aux opportunités d'investissement. En outre, WDP est bien protégée contre de nouvelles fluctuations des taux d'intérêt, sa dette étant entièrement couverte.
- **Plan de croissance 2022-25** : durant la première moitié de 2023, un volume d'investissement d'environ 125 millions d'euros a pu être identifié (Q2 2023 : 70 millions d'euros), comprenant à la fois de nouveaux projets et une acquisition (95 millions d'euros pour un rendement de 7,2 %), ainsi que des investissements dans le domaine de l'énergie (30 millions d'euros pour un TRI de 8 %). Compte tenu de la forte augmentation du coût du capital, WDP adopte depuis 2023 une approche plus sélective des nouvelles opportunités, combinée à des rendements plus élevés. WDP prévoit un rendement de 6,4 % pour l'ensemble des projets en cours de construction aujourd'hui (425 millions d'euros).

WDP reste concentrée sur l'objectif d'un résultat EPRA par action de 1,50 euro en 2025, en mettant davantage l'accent sur la rentabilité des nouveaux projets, la croissance organique (principalement par le biais de l'indexation des loyers) et les projets énergétiques, tout en maintenant un bilan financier solide.

- **Perspectives 2023** : résultat EPRA par action prévu pour 2023 de 1,40 euro, soit une augmentation de +12 % en glissement annuel. Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2023 (payable en 2024) de 1,12 euro (auparavant 1,08 euro) brut par action, sur la base d'une

¹ Grâce à la reprise des commissions. Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023 et le point 1.5 Impôts au chapitre 4. Résultats financiers.

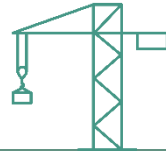
augmentation comparable et d'un ratio de distribution faible de 80 %. Il convient de noter que les perspectives ont été récemment relevées à la suite de l'évolution du statut de FBI¹.

Ces perspectives reposent sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte de l'évolution de facteurs externes tels que l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, la volatilité élevée du marché et la forte augmentation du coût du capital.

2. Performance

1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,6 %

RENTED

CONTRATS DE BAIL

12 %
ARRIVANT À
ÉCHÉANCE EN 2023

- ✓ 80 % prolongés
- ✓ Confirmation de la confiance

FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
SUPERFICIE		
309 000 m ²	573 000 m ²	~1 500 000 m ²
INVESTISSEMENTS		
219 millions d'euros	425 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL		
6,3 %	6,4 %	
5,8 % en Europe occidentale	6,0 % en Europe occidentale	
8,0 % en Roumanie	7,5 % en Roumanie	
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL		
14,5 ans	11,2 ans	

ACQUISITIONS

10 millions d'euros

1.1. Acquisitions et désinvestissements

1.1.1. Achats

Sale and lease back d'un site à Mioveni en Roumanie, représentant un investissement de 10 millions d'euros pour WDP. WDP est ainsi devenue propriétaire d'un entrepôt d'une surface locative de plus de 20 000 m² loué pour une période de 15 ans à SFC Solutions Automotive Romania, un producteur de profilés en caoutchouc pour le secteur automobile. Le site est situé à proximité immédiate de l'usine Renault Dacia, l'un des principaux clients de SFC Solutions Automotive. SFC Solutions Automotive est convaincue de la valeur stratégique de ce site, qui offre également des possibilités d'expansion en fonction de la croissance du client. Cette transaction a été effectuée à un prix conforme à la juste valeur, comme le prévoit le rapport d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement conforme au marché.

1.1.2. Ventes

Désinvestissement d'un site non stratégique en Belgique pour un montant d'environ 8 millions d'euros.

1.2. Projets réalisés au cours de la première moitié de 2023

WDP a pu réceptionner, au cours de la première moitié de 2023, les projets pré-loués suivants, pour une surface totale d'environ 309 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,3 %², pour un investissement d'environ 219 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 14,5 ans.

	Site		Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
2019-23	BE	Courcelles	DHL	2Q23	2 885	8
	BE	Gent	Sligro	2Q23	21 109	15
	BE				23 994	22
2019-23	LU	Bettembourg	Multi-tenant	1Q23	25 000	13
	LU				25 000	13
2019-23	NL	Barendrecht	Ahold	2Q23	26 700	24
	NL	Breda	Lidl	1Q23	31 000	22
	NL	Zwolle	wehkamp	2Q23	33 000	26
	NL	De Lier	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54
	NL	Amsterdam	Dynalogic	1Q23	13 700	11
	NL				187 400	136
2019-23	RO	Slatina	Pirelli	2Q23	25 000	15
2022-25	RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34 402	21
	RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12 864	11
	RO				72 266	47
	Total				308 660	219

² Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,8 % en Europe occidentale et 8,0 % en Roumanie.



Pays-Bas - De Lier

De Jong Verpakking

Faire preuve d'inventivité avec un espace restreint

L'empilage est une solution plus intelligente. Les entrepôts à plusieurs étages offrent une réponse à la pénurie de terrains disponibles.



Développement de brownfields
L'ancien site The Greenery est
détenu depuis 2016.

83 000 m² GLA sur une parcelle
de 56 000 m²
(plus de 100 000
m² de superficie au sol
économisée)

Stockage des rouleaux et
convoyeur entièrement
automatiques

Panneaux solaires
Entrepôt et bureaux sans gaz

La connexion directe au site
existant de De Jong Verpakking
optimise la chaîne
d'approvisionnement du client.

1.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en cours d'exécution, d'un montant d'environ 425 millions d'euros³, pour une surface totale de près de 573 000 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,4 %⁴. Ce pipeline de développement est pré-loué à 90 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11,2 ans.

En ce qui concerne les projets identifiés au cours du premier semestre 2023 et ajoutés au pipeline de développement d'un montant de 85 millions d'euros, WDP s'attend à générer un rendement brut initial de 7,0 %, conformément aux exigences de rentabilité visées en fonction de la forte augmentation du coût du capital.

1.3.1. Projets identifiés au cours du deuxième trimestre de 2023⁵

Belgique

Investissements dans le cadre du partenariat entre Gosselin et WDP

Gosselin, un fournisseur spécialisé de services internationaux de déménagement et de logistique, et WDP unissent leurs forces pour développer des sites logistiques modernes qui soutiendront la croissance de Gosselin à l'avenir. Dans le cadre de la joint venture Gosselin-WDP qui vient d'être créée, quatre nouveaux projets sont prévus pour une valeur d'investissement totale de plus de 25 millions d'euros (la part proportionnelle de WDP), dont un redéveloppement à Schoten (ex-Milcobel) et un projet à Genk. L'emplacement des nouveaux sites s'inscrit toujours dans le scénario de croissance stratégique de Gosselin. Ainsi, le site de Schoten est situé le long du canal Albert, avec une connexion directe au terminal à conteneurs existant de Gosselin. Gosselin louera les sites pour une durée de 15 ans après leur réception.

Pays-Bas

Schiphol, Folkstoneweg

Sur ce site, en deuxième ligne de l'aéroport de Schiphol, l'entrepôt existant a entre-temps été démoli pour développer un centre de distribution moderne qui peut être utilisé pour les activités de fret aérien. Le nouveau bien offrira une superficie de plus de 10 000 m² et doit être opérationnel au cours du premier trimestre 2025. Pour ce redéveloppement, WDP prévoit un budget d'investissement de 14 millions d'euros. La commercialisation est en cours.

Modernisation des sites existants

Quelques projets plus modestes d'extension de sites existants en Belgique et aux Pays-Bas, représentant ensemble un investissement d'environ 20 millions d'euros.

³ Dont un montant de 313 millions d'euros à investir.

⁴ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,0 % en Europe occidentale et 7,5 % en Roumanie.

⁵ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle de WDP dans les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 29 % pour Gosselin-WDP).

1.3.2. Aperçu de tous les projets en cours d'exécution^{6,7}

	Site		Type	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Projets prélués	Rendement escompté
2019-23	BE	Antwerp	Construction neuve	Fully let	3Q24	14 893	18	100%	
	BE	Bornem	Construction neuve	Fully let	4Q24	20 215	27	100%	
2022-25	BE	Asse	Redéveloppement	Fully let	1Q24	6 913	5	100%	
	BE	Genk	Construction neuve	Fully let	2Q25	30 000	29	100%	
	BE	Gent	Construction neuve	Uselect	3Q23	11 590	9	100%	
	BE	Liège	Construction neuve	Logistics service provider	3Q23	34 457	21	100%	
	BE	Lokeren	Construction neuve	Fully let	3Q24	9 204	13	100%	
	BE	Lokeren	Redéveloppement	stow Robotics	3Q23	23 839	2	100%	
	BE	Various*	Construction neuve/Redéveloppement	WWRS	1Q25	123 500	25	100%	
	BE					274 611	150	100%	
2022-25	FR	Vendin-le-Vieil	Construction neuve	In commercialisation	4Q24	14 779	10	0%	
	FR					14 779	10	0%	
2019-23	LU	Contern*	Construction neuve	Fully let	1Q24	15 000	10	100%	
	LU					15 000	10	100%	
2019-23	NL	Heerlen	Construction neuve	CEVA Logistics	3Q23	31 000	24	100%	
	NL	Kerkrade	Construction neuve	In commercialisation	3Q24	29 500	29	68%	
	NL	Zwolle	Construction neuve	Ahold	4Q23	21 000	31	100%	
2022-25	NL	Breda	Construction neuve	In commercialisation	2Q24	25 768	20	50%	
	NL	Veghel	Construction neuve	Alliance Health Care	4Q23	16 000	19	100%	
	NL	Zwolle	Construction neuve	Abbott	2Q24	18 000	25	100%	
	NL	Schiphol	Redéveloppement	In commercialisation	1Q25	10 400	14	0%	
	NL					151 668	162	79%	
2022-25	RO	Almaj	Construction neuve	Erkut	3Q23	6 242	5	100%	
	RO	Buzau	Construction neuve	Ursus Breweries	4Q23	5 216	6	100%	
	RO	Sibiu	Construction neuve	Siemens	1Q24	8 761	6	100%	
	RO	Slatina	Construction neuve	Pirelli	3Q24	48 335	36	100%	
	RO	Târgu	Construction neuve	Taparo	4Q23	14 656	8	100%	
	RO	Timisoara	Construction neuve	Ericsson	2Q24	33 455	32	100%	
	RO					116 665	92	100%	
	Total					572 723	425	90%	6,4%

*Joint venture

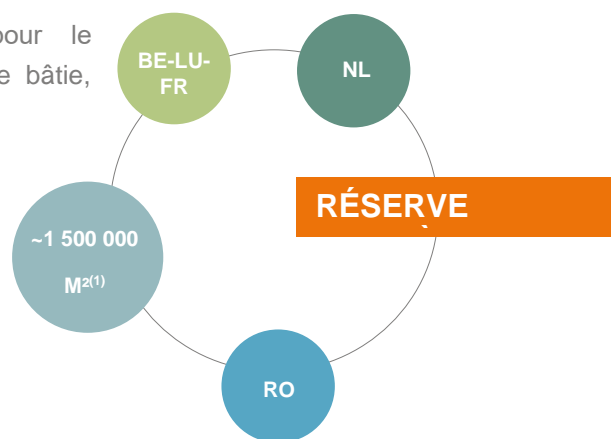
Sur le volume total d'investissement de 425 millions d'euros, il restait au 30 juin 2023 313 millions d'euros à investir.

⁶ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle de WDP dans les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 29 % pour Gosselin-WDP). La superficie louable des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.

⁷ En ce qui concerne les projets de redéveloppement, il n'a pas été tenu compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation.

1.4. Autres potentiels

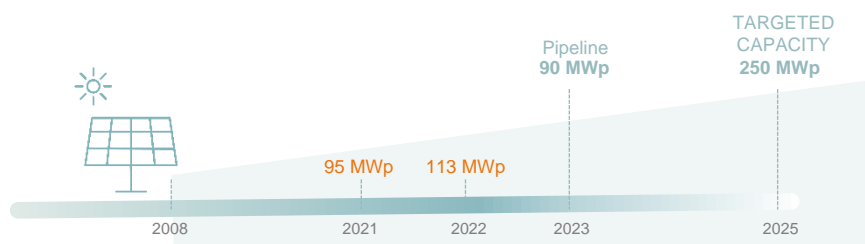
WDP dispose actuellement d'une réserve foncière pour le développement futur d'environ 1,5 million de m² de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles l'entreprise opère.



(1) Potentiel de surface bâtie.

2. Investissements dans l'énergie

L'installation d'une capacité de 90 MWp (un budget d'investissement d'environ 70 millions d'euros⁸) dans des projets énergétiques se déroule comme prévu. Ces investissements s'inscrivent dans le cadre de l'investissement total prévu de 150 millions d'euros dans des projets énergétiques au cours de la période 2023-24, avec un TRI prévu d'environ 8 %.⁹ De ce volume, au cours du premier semestre 2023, l'installation de panneaux solaires au WDPort of Ghent et la mise en œuvre d'un premier hub de mobilité verte ont pu être réceptionnées.



2.1. Le plus grand toit solaire d'Europe équipe le site de WDPort of Ghent

À la fin de la première moitié de 2023, l'installation de pas moins de 37 000 panneaux solaires sur le toit de l'entrepôt logistique de X²O Salles de bains et Exterioo a pu être mise en service. Ce site d'une superficie totale de plus de 150 000 m² génère une puissance de 25 MWp, suffisamment d'énergie pour 8 000 à 9 000 ménages. Une partie de l'électricité produite est utilisée sur place par le client, le reste étant acheminé vers le réseau et les grands consommateurs de la région. L'investissement pour cette réalisation s'élève à 16 millions d'euros.



2.2. Green Mobility Hub pour VPD à Zellik

Ce projet pilote a entre-temps pu être mené à bien : le site de WDP à Zellik fonctionne désormais comme un hub de mobilité verte. Concrètement, cela signifie que le site a été équipé d'une installation solaire de 1,5 MWp reliée à une batterie dans un souci d'efficacité énergétique, de 10 chargeurs rapides pour les camionnettes et les camions et de 17 stations de recharge pour les voitures. Le prestataire de services logistiques VPD - le locataire de ce site - y assure en effet les activités du dernier kilomètre neutres en CO₂ dans leur chaîne d'approvisionnement. Ce hub de mobilité verte, développé par WDP sur un site existant, pourvoit donc à la production d'énergie et à l'infrastructure nécessaires à la décarbonation du transport et des opérations sur site par le client et soutient également la communauté au sens large. L'investissement pour cette réalisation s'élève à 4 millions d'euros.



⁸ Dont un montant de 38 millions d'euros reste à investir.

⁹Voir le [communiqué de presse](#) du 27 janvier 2023.

3. #TeamWDP

VITALLY ENGAGED

3.1. Digital HR : Employee engagement survey

#TeamWDP est le moteur de notre organisation. Le bien-être, la sécurité et le développement de nos collaborateurs sont d'une importance capitale. L'enquête annuelle menée auprès de l'ensemble de l'équipe vise donc à obtenir un **score de satisfaction moyen de 8/10**. Dans le cadre de la piste « Digital HR », l'enquête sur l'engagement des employés a pour la première fois été organisée par un partenaire externe, interrogeant l'équipe sur ses constatations concernant WDP, l'équipe et la collaboration mutuelle, le contenu de la fonction et le bien-être mental. L'ICP de 8/10 pour 2023 concernant la satisfaction générale a été atteint dans cette enquête.

3.2. International #TeamWDP Day

La journée annuelle de la corporate team se concentrait cette fois sur l'**Ownership**, qui est la clé d'une bonne collaboration au sein de l'équipe pour atteindre les objectifs du plan de croissance 2022-25. Ce thème a été approfondi dans le cadre d'ateliers inspirants animés par la Vlerick Business School.



3. L'action

1. L'action

Données par action

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	207 118 066	203 980 363	184 772 193
Free float	78%	78%	76%
Capitalisation boursière (en euros)	5 202 805 818	5 446 275 704	7 793 691 101
Volume traité	24 828 644	88 782 514	55 353 642
Volume journalier moyen (en euros)	5 409 999	10 834 034	7 132 819
Vélocité free float ¹	30,8%	55,8%	39,3%
Cours boursier pour la période			
maximum	30,5	41,7	42,3
minimum	24,8	23,1	26,7
clôture	25,1	26,7	42,2
IFRS NAV ² (en euros)	20,1	20,9	19,0
EPRA NTA (en euros) [◆]	19,6	20,7	20,1
Pourcentage de distribution	n.r.	86%	81%
Résultat EPRA/action ³ (en euros)	0,71	1,25	1,10
Résultat EPRA/action ⁴ (en euros)	0,70	1,16	1,08
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	1,00	0,88
Dividende net/action (en euros)	n.r.	0,70	0,62

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 par action de la SIR publique conforme à la loi SIR.

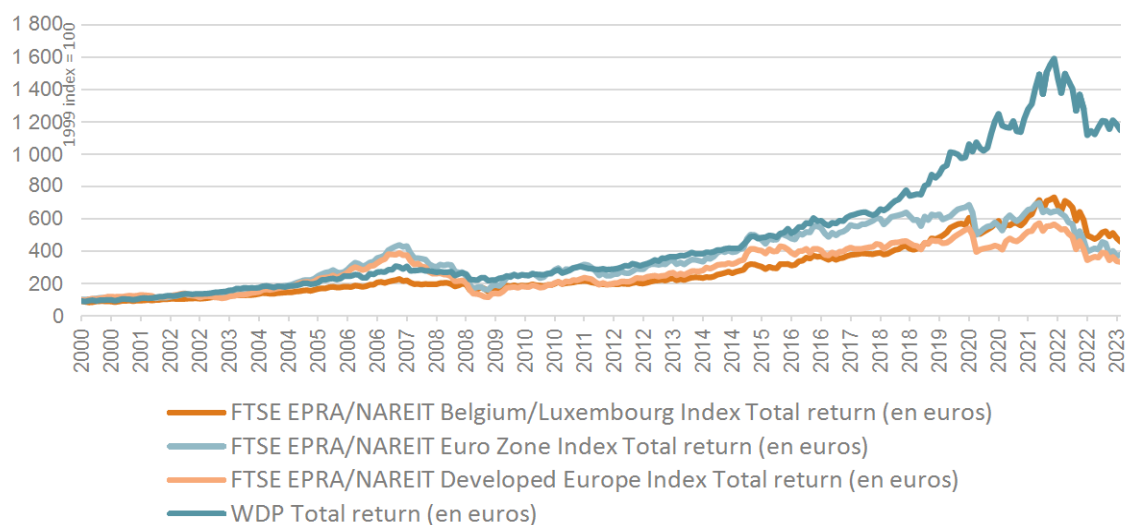
3 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

4 Sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la fin du période.

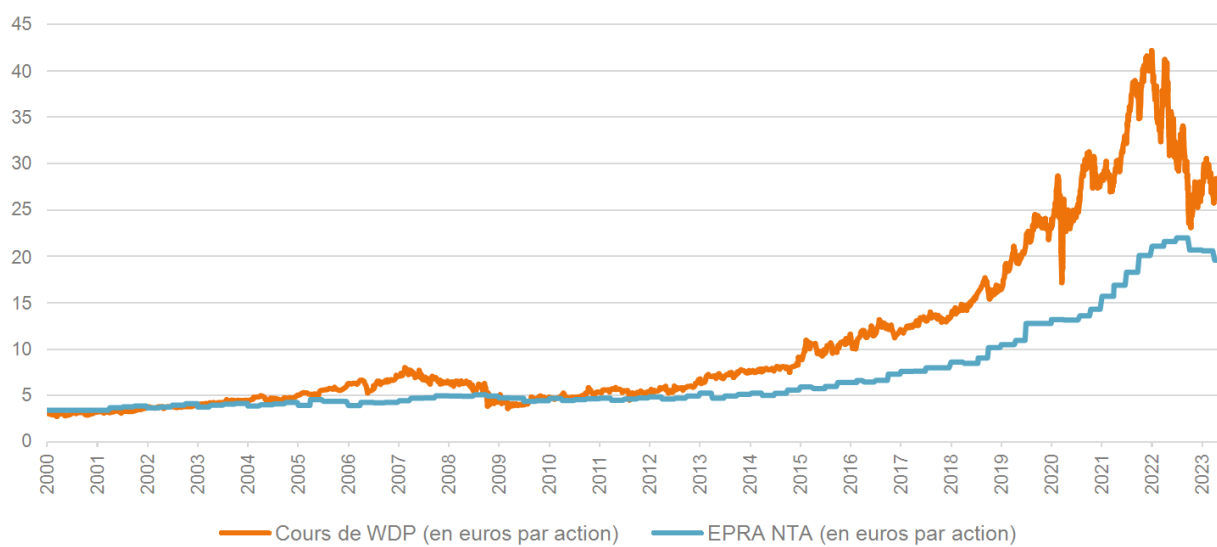
EURONEXT Brussels et Amsterdam
IPO : 28|06|1999
Cotation : en continu
Code ISIN : BE0003763779
Liquidity provider : Kempen & Co et KBC Securities



Rendement de l'action WDP par rapport aux indices EPRA



Comparaison du cours boursier par rapport à l'EPRA NTA



2. Actionnariat

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	161 095 619		77,8%
Sociétés liées à BlackRock ¹	9 448 417	12.02.2021	4,6%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4 738 986	02.11.2018	2,3%
Norges Bank ¹	6 165 853	19.05.2023	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire ²	140 742 363	17.05.2023	68,0%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) ³	46 022 447	17.05.2023	22,2%
Total	207 118 066		100%

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 l'exception de tout autre détenteur de droits de participation.

3. Agenda financier

13-14 septembre 2023	WDP Capital Markets Day
18 octobre 2023	Publication des résultats du T3 2023
26 janvier 2024	Publication des résultats annuels 2023
25 mars 2024	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2023
24 avril 2024	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2023
25 avril 2024	Date ex-dividende 2023
26 avril 2024	Date d'enregistrement du dividende 2023

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

4. Résultats financiers

144,4 ^{+26%} millions d'euros

Résultat EPRA

6,7 milliards d'euros

Valeur réelle du portefeuille immobilier

91,0%

Marge opérationnelle

0,71 ^{+14%} euros

Résultat EPRA par action

98,6%

Taux d'occupation

6,1%

Croissance des loyers sur une base comparable

5,4 ans

Durée moyenne des contrats de bail

19,6 euros

EPRA NTA par action

Indicateurs clés de performance EPRA

30.06.2023 31.12.2022

EPRA NTA (en euros par action)	19,6	20,7
EPRA NRV (en euros par action)	21,5	22,6
EPRA NDV (en euros par action)	20,9	21,8
EPRA LTV (en %)	38,9	36,7
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,2	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,2	5,0
Taux de vacance EPRA (en %)	1,4	0,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,2	10,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,0	9,7

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.

Chiffres clés consolidés

	30.06.2023	31.12.2022
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 657,8	6 656,0
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	5,9	5,7
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,2	5,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,4	5,5
Taux d'occupation ² (en %)	98,6	99,1
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	6,1	4,0
Marge opérationnelle ³ (en %)♦	91,0	91,5
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	38,3	35,4
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	40,1	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	7,3	7,1
Interest Coverage Ratio ⁴ (en x)	6,4	5,9
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,5	5,6
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,1	5,6
Hedge ratio (en %)♦	107	97
Terme moyen restant des couvertures ⁵ (en ans)	6,1	6,6
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	173,3	153,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	157,7	140,8
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-20,5	-20,8
Résultat EPRA♦	144,4	114,6
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-89,6	210,9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-20,8	133,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-4,5	-3,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	29,5	455,7
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	0,71	0,62
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	-0,44	1,14
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,10	0,72
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,02	-0,02
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,14	2,46
IFRS NAV ⁶	20,1	21,3
EPRA NTA♦	19,6	21,6
EPRA NRV♦	21,5	23,4
EPRA NDV♦	20,9	21,8

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 Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

3 Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2023 et le premier semestre de 2022.

4 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.

5 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.

6 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.

1. Commentaires sur le compte de résultat

Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)	H1 2023	H1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	163 237	141 584	21 653	15,3%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	103	0	103	n.r.
Produits de l'énergie solaire	12 347	11 685	661	5,7%
Autres produits/charges opérationnels	-2 352	524	-2 876	n.r.
Résultat immobilier	173 335	153 793	19 542	12,7%
Charges immobilières	-7 281	-6 005	-1 276	21,3%
Frais généraux de la société	-8 330	-7 014	-1 316	18,8%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	157 723	140 773	16 950	12,0%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-20 489	-20 771	282	-1,4%
Impôts sur le résultat EPRA	6 537	-5 315	11 852	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-1 890	0	-1 890	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6 491	3 377	3 114	n.r.
Intérêts minoritaires	-3 973	-3 462	-511	14,7%
Résultat EPRA	144 399	114 602	29 798	26,0%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-137 174	247 398	-384 571	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-1 504	-55	-1 450	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	58 551	-51 261	109 811	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-12 347	19 364	-31 712	n.r.
Résultat sur portefeuille	-92 474	215 447	-307 921	n.r.
Intérêts minoritaires	2 873	-4 574	7 447	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-89 601	210 873	-300 474	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-20 355	130 047	-150 402	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-442	3 426	-3 867	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-20 796	133 473	-150 402	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-20 796	133 473	-154 269	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 533	-3 250	-1 283	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-61	1	-62	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 594	-3 249	-1 345	n.r.
Intérêts minoritaires	142	39	104	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-4 452	-3 211	-1 241	n.r.
Résultat net (IFRS)	30 508	463 735	-433 227	n.r.
Intérêts minoritaires	-958	-7 998	7 040	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	29 550	455 737	-426 187	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	H1 2023	H1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,71	0,62	0,09	14,2%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,44	1,14	-1,57	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,10	0,72	-0,82	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,02	-0,02	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,14	2,46	-2,31	n.r.
Résultat EPRA ²	0,70	0,61	0,08	13,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	204 743 120	185 517 102	19 226 017	10,4%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	207 118 066	186 557 793	20 560 273	11,0%

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 2023	Q2 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	82 343	71 345	10 998	15,4%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	103	0	103	n.r.
Produits de l'énergie solaire	8 670	8 061	608	7,5%
Autres produits/charges opérationnels	592	2 561	-1 969	n.r.
Résultat immobilier	91 708	81 967	9 741	11,9%
Charges immobilières	-3 627	-2 728	-899	33,0%
Frais généraux de la société	-5 069	-4 804	-265	5,5%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	83 012	74 435	8 577	11,5%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 475	-10 700	225	-2,1%
Impôts sur le résultat EPRA	9 473	-3 263	12 736	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-1 890	0	-1 890	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 557	2 915	642	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 957	-1 783	-174	n.r.
Résultat EPRA	81 721	61 604	20 117	32,7%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-55 717	120 978	-176 696	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-1 702	0	-1 702	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	49 583	-22 079	71 662	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4 714	17 576	-22 290	n.r.
Résultat sur portefeuille	-12 550	116 475	-129 025	n.r.
Intérêts minoritaires	-204	-4 465	4 261	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-12 754	112 011	-124 764	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	9 030	55 779	-46 749	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-282	3 426	-3 708	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	8 748	59 205	-50 457	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	8 748	59 205	-50 457	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 219	-1 548	-671	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-25	1	-26	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 244	-1 547	-697	n.r.
Intérêts minoritaires	30	19	10	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2 214	-1 528	-687	n.r.
Résultat net (IFRS)	77 632	237 520	-159 889	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 131	-6 229	4 098	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	75 501	231 292	-155 791	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	Q2 2023	Q2 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,40	0,33	0,07	20,1%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	-0,06	0,60	-0,66	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,04	0,32	-0,28	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	0,37	1,24	-0,88	n.r.
Résultat EPRA ²	0,39	0,33	0,06	19,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	205 497 494	185 986 347	19 511 147	10,5%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	207 118 066	186 557 793	20 560 273	11,0%

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

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

1.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 173,3 millions d'euros pour la première moitié de 2023, soit une augmentation de 12,7% par rapport à l'année précédente (153,8 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la forte croissance organique des loyers combinée à la croissance réalisée grâce à des nouveaux projets pré-loués et à des acquisitions. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de 6,1 %, hausse à attribuer à l'indexation des contrats de bail. WDP prévoit que cette augmentation like-for-like des loyers (répartie en 6,6 % au T1 et 5,6 % au T2) va reculer encore au cours de l'année, vu le pic d'inflation fin 2022. Pour 2023, il faut s'attendre à un like-for-like de +5,0 %.

Le résultat immobilier comprend également 12,3 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 11,7 millions d'euros l'année précédente, ce qui constitue une augmentation limitée due à une capacité plus élevée, partiellement compensée par une baisse des prix de l'électricité. Une nouvelle hausse est attendue au cours des prochains trimestres sur la base de la poursuite du déploiement du programme photovoltaïque.

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Autres joint ventures ¹
I. Revenus locatifs	50 251	72 740	3 856	1 767	35 069	163 683	2 075	221
III. Charges relatives à la location ²	-276	323	-185	-15	-191	-343	0	-4
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	49 975	73 063	3 671	1 753	34 878	163 340	2 075	217

1 La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %) et des autres joint ventures.

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

1.2. Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 157,7 millions d'euros pour la première moitié de 2023, soit une augmentation de 12,0% par rapport à la même période l'année précédente (140,8 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 15,6 millions d'euros pour le S1 2023, ce qui représente une augmentation en glissement annuel de +20 % conforme à la croissance du portefeuille et à l'indexation des salaires. La marge d'exploitation reste élevée à 91,0 %.

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

Malgré le renforcement sensible de la position de liquidité (notamment par des lignes de crédit supplémentaires) et la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (de -0,2 % au 30 juin 2022 à 3,6 % au 30 juin 2023 pour l'Euribor 3 mois), le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) est, avec -20,5 millions d'euros, resté quasiment stable par rapport à l'année précédente (-20,8 millions d'euros). En outre, c'est le résultat des dettes entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt. L'encours moyen de la dette financière est resté inchangé en raison du financement en fonds propres des investissements au cours des douze derniers mois. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -1,7 millions 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 2 601,5 millions d'euros au 30 juin 2023 contre 2 608,4 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 1,9 % durant la première moitié de 2023, soit un statu quo par rapport à la même période en 2022 (1,9 %) grâce au fort taux de couverture.

1.4. Quote-part dans le résultat des sociétés associées et joint ventures

Le résultat de 6,5 millions d'euros pour la première moitié de 2023 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena de 5,2 millions d'euros depuis le T2 2022, qui est comptabilisée dans les comptes IFRS selon la méthode de la mise en équivalence.

1.5. Impôts

Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude à l'époque concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.

Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour pouvoir appliquer le régime FBI et que WDP estime 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. Début juillet 2023¹⁰, WDP Nederland a reçu sa cotisation à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2021 en tant que FBI. Cela a permis de confirmer que toutes les conditions liées au statut FBI sont remplies pour 2021. Sur cette base, et compte tenu des faits et circonstances inchangés pour le moment, WDP estime que la société continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel. Aujourd'hui, WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024 et qu'il soit ensuite supprimé, étant donné que le gouvernement néerlandais a l'intention d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans l'immobilier du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

En conséquence, WDP a annulé la provision qui a été comptabilisée en 2021 et 2022 et qui était prévue pour 2023. Cela se traduit par un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action) pour 2023, dont 9 millions d'euros pour le premier semestre et 2 millions d'euros pour le deuxième semestre. En outre, cela a entraîné un résultat du portefeuille de l'ordre de 50 millions d'euros (0,24 euro par action) via la reprise d'un impôt latent sur l'immobilier.

1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au cours de la première moitié de 2023 s'élève à 144,4 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 26,0% par rapport au résultat de 114,6 millions d'euros en 2022. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 14,2% à 0,71 euros, en ce compris l'augmentation de 10,4% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, en renforçant le capital en 2022. D'une part, cette progression du résultat EPRA est due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2022-23, par le biais de projets pré-loués aux Pays-Bas et en Roumanie, ainsi qu'à la forte croissance organique des loyers, par le biais de l'indexation des loyers. D'autre part, il convient de tenir compte de l'impact

¹⁰ Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023.

positif unique sur le résultat EPRA d'environ 9 millions d'euros (0,04 par action) lié à l'annulation des commissions sur le statut de FBI¹¹. Cette forte croissance des bénéficiaires est également soutenue par la couverture intégrale de la dette, malgré la forte hausse des taux d'intérêt Euribor.

1.7. 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 la première moitié de 2023 – atteint -89,6 millions d'euros, soit -0,44 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à 210,9 millions d'euros, soit 1,14 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (-40,0 millions d'euros), Pays-Bas (-15,3 millions d'euros), France (-9,6 millions d'euros), Roumanie (-16,3 millions d'euros), Allemagne (-0,1 millions d'euros) et Suède (-8,4 millions d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint -141,7 millions d'euros, soit une baisse de -2,2% en glissement annuel (-54,7 millions en T2 2023). Cela s'explique par une hausse du rendement du portefeuille existant de +27 points de base (+12 points de base en T2 2023) dans les taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +3,5 % au premier semestre 2023 (+1,9 % en T2 2023). Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,2 %.

1.8. 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 Groupe¹² s'élèvent à -20,8 millions d'euros, soit -0,10 euro par action au cours de la première moitié de 2023 (par rapport à 133,5 millions d'euros, soit 0,72 euro par action en 2022). Cet impact négatif est dû à la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'exercice 2023.

Cette variation de la juste valeur n'a aucun impact sur la trésorerie et est un élément non réalisé. Par conséquent, il est retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

1.9. 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

¹¹ Voir 1.5 *impôts*.

¹² 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.

par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -4,5 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et réductions de valeur des 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.

1.10. 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 conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour la première moitié de 2023 de 29,5 millions d'euros (par rapport à 455,7 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 29,5 millions d'euros et le résultat EPRA de 144,4 millions d'euros est principalement due à la diminution de valeur du portefeuille et à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

2. Commentaires sur le bilan

Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 064	860	203	n.r.
Immeubles de placement	6 367 248	6 351 916	15 332	0,2%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	162 482	166 351	-3 870	-2,3%
Actifs financiers non courants	157 421	169 308	-11 887	-7,0%
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 815	5 098	-1 282	-25,2%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	281 523	296 973	-15 450	-5,2%
Actifs non courants	6 973 553	6 990 506	-16 953	-0,2%
Actifs détenus en vue de la vente	0	8 624	-8 624	n.r.
Créances commerciales	24 935	14 814	10 121	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	33 977	22 657	11 320	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 016	8 040	5 976	n.r.
Comptes de régularisation	13 026	9 206	3 820	n.r.
Actifs courants	85 955	63 342	22 613	n.r.
Total de l'actif	7 059 508	7 053 848	5 660	0,1%

(en euros x 1 000)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	218 355	215 006	3 349	1,6%
Primes d'émission	1 733 411	1 660 132	73 279	4,4%
Réserves	2 176 861	2 046 525	130 336	6,4%
Résultat net de l'exercice	29 550	351 711	-322 162	-91,6%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	4 158 177	4 273 375	-115 198	-2,7%
Intérêts minoritaires	75 076	74 576	500	0,7%
Capitaux propres	4 233 254	4 347 951	-114 698	-2,6%
Dettes financières non courants	2 303 341	2 221 997	81 344	3,7%
Autres passifs financiers non courants	104 445	165 205	-60 761	-36,8%
Passifs non courants	2 407 785	2 387 202	20 583	0,9%
Dettes financières courantes	298 157	179 904	118 253	65,7%
Autres passifs courants	120 312	138 790	-18 478	-13,3%
Passifs courants	418 469	318 694	99 774	31,3%
Passifs	2 826 254	2 705 896	120 358	4,4%
Total du passif	7 059 508	7 053 848	5 660	0,1%

Ratios clés

(en euros per action)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,1	20,9	-0,9	-4,2%
EPRA NTA♦	19,6	20,7	-1,1	-5,4%
Cours de l'action	25,1	26,7	-1,6	-5,9%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	28,2%	28,9%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	6 657,8	6 656,0	1,8	0,0%
Loan-to-value♦	38,3%	35,4%	2,9%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	40,1%	37,6%	2,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,3x	7,1x	0,2x	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 29 % pour WDPort of Ghent Big Box).

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

2.1. Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹³) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, au 30 juin 2023 à 6 499,0 millions d'euros contre 6 492,1 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 6 657,8 millions d'euros contre 6 656,0 millions d'euros fin 2022.

Cette valeur de 6 657,8 millions d'euros inclut 6 150,9 millions d'euros d'immeubles réceptionnés (standing portfolio).¹⁵ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 154,5 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 193,5 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2023 à une juste valeur de 158,9 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,9%¹⁶. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,2 %. La différence entre le loyer contractuel actuel et la valeur locative de marché est actuellement de 9%.

Il reste jusqu'à présent suffisamment d'intérêt et de capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier logistique en raison de ses solides fondamentaux à long terme. Cependant, depuis le second semestre 2022, le marché entraîne une période de recalibrage au cours de laquelle un nouvel équilibre est recherché en termes de rendement en fonction de l'augmentation du coût du capital ; ce processus va de pair avec l'évolution et les attentes concernant le cycle des taux d'intérêt. WDP s'attend actuellement à ce que le marché se rééquilibre d'ici la fin de l'année 2023.

2.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 19,6 euros au 30 juin 2023. Soit une baisse de -1,1 euros (-5,4%) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,7 euros au 31 décembre 2022 sous l'effet du résultat EPRA généré (+0,70 euro), du paiement du dividende (-1,00 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (-0,80 euro) et autres (-0,02 euro). L'IFRS NAV par action¹⁷ s'élève à 20,1 euros au 30 juin 2023 contre 20,9 euros à la date du 31 décembre 2022.

¹³ Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous 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 réévaluation.

¹⁵ Y compris un droit d'utilisation de 71 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'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 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 législation SIR.

5. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

38,3 %



100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- ✓ refinancement à 100 % couvert au cours des 24 prochains mois
- ✓ engagé à 100 % capex couvert
- ✓ 100 % de papier commercial couvert

TAUX D'ENDETTEMENT

7,3x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,4x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

~ **1,5 milliards d'euros**
Facilités de crédit
non utilisées

1,9 %
Coût des dettes



DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

5,5 ans
Durée des dettes

107 %
Hedge ratio

6,1 ans
Durée des
couvertures

FINANCEMENT VERT

1,9 milliards d'euros
71 % financement en cours



Chiffres clés financiers

	30.06.2023	31.12.2022
Loan-to-value♦	38,3	35,4
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	40,1	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,3	7,1
Interest Coverage Ratio (en x) ¹	6,4	5,9
Coût moyen de l'endettement (en %)♦	1,9	1,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	5,5	5,6
Hedge ratio (in %)♦	106,9	97,4
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) ²	6,1	6,6

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP 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.

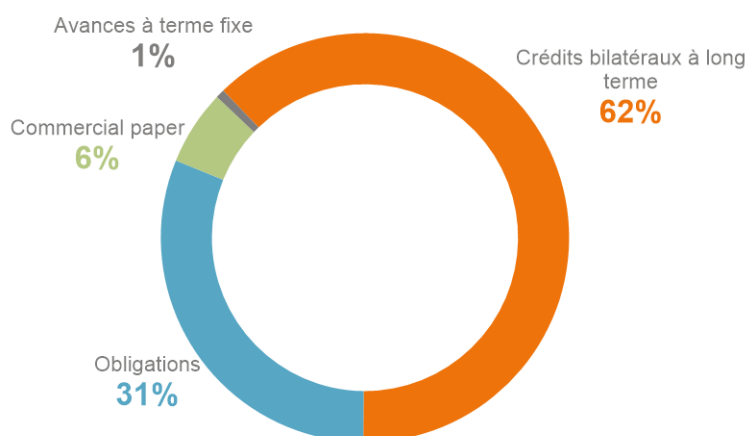
1. Structure de l'endettement

1.1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 601,5 millions d'euros au 30 juin 2023 contre 2 608,4 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Le loan-to-value au 30 juin 2023 s'élève à 38,3 % contre 35,4 % au 31 décembre 2022, sur la base du paiement du dividende en mai 2023 et de la réévaluation du portefeuille.

Le 30 juin 2023, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à environ 1,5 milliard d'euros¹⁸. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours (313 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (120 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance au cours des 24 mois à venir (570 millions d'euros), y compris une marge de manœuvre pour répondre aux opportunités du marché. Cela exclut les flux de trésorerie prévus par le biais des bénéfices réservés et des dividendes optionnels (combiné prévu à 161 millions d'euros en 2023) et le refinancement des crédits.

Dettes financières consolidées en cours au 30 juin 2023



1.2. Échéances

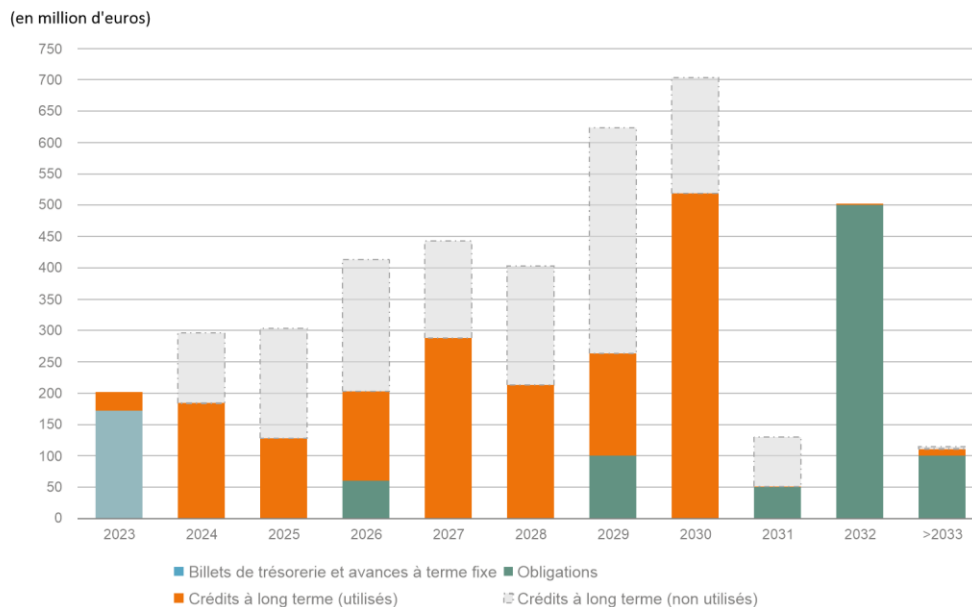
La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que des intérêts sont dus sur le principal pendant toute la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance.

Les échéances sont étalées de manière équilibrée. Les dettes financières à court terme de 298,2 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (154,4 millions d'euros), les straight loans à court terme (17,9 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (125,9 millions d'euros).

¹⁸ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes de WDP au 30 juin 2023 est de 5,5 ans¹⁹ contre 5,6 ans fin 2022.

Échéances des crédits



1.3. Coût des dettes et couvertures

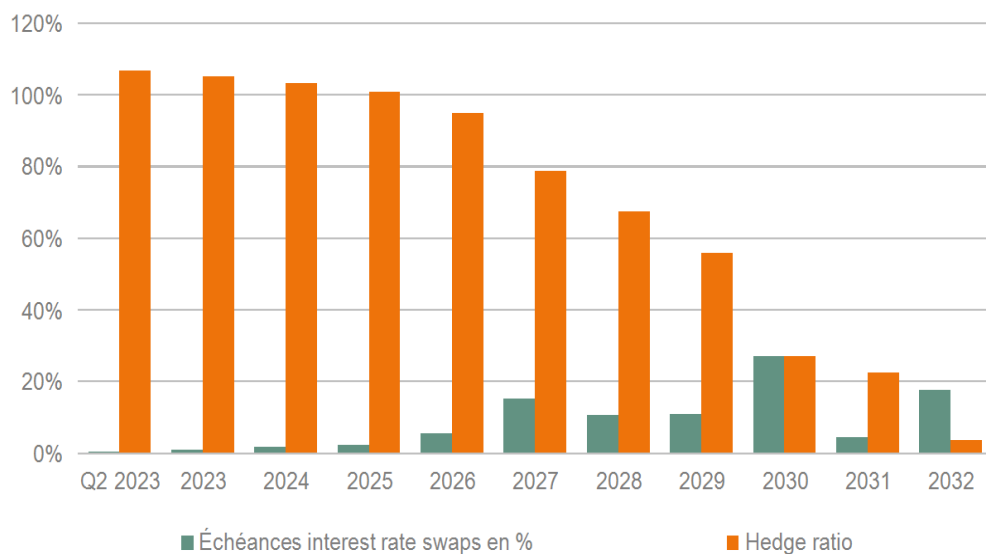
Le coût moyen des dettes était de 1,9 % au cours de la première moitié de 2023 et restera sous les 2 % durant 2023. Le Interest Coverage Ratio²⁰ est égal à 6,4x pour la même période, contre 5,9x pour la totalité de l'exercice 2022.

Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable, et ensuite couvertes par des Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 107 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,1 ans. Ce ratio est temporairement supérieur à 100 % en raison du tirage d'un emprunt à taux fixe au début de 2023 (comme prévu) qui a temporairement permis de rembourser des emprunts (plus chers) à taux variable. Au cours de l'année 2023, ceux-ci seront à nouveau tirés pour financer les projets en cours et ce ratio devrait à nouveau évoluer vers les 100 %.

¹⁹ Y compris les dettes à court terme.

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

Évolution du hedge ratio (à niveau constant de dettes financières)



1.4. Stratégie financière au cours de 2023

1.4.1. Nouvelles ressources financières en 2023

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 77 millions d'euros

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 54 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit pour WDP à une augmentation de capital d'environ 77 millions d'euros par la création de 3 137 703 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 24,50 euros par action.

1.5. Risques financiers

En 2023, WDP a continué à surveiller l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Pour l'aperçu détaillé des risques financiers et autres, nous vous renvoyons au chapitre 8. *Facteurs de risque*.

6. Rapport immobilier

1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2023

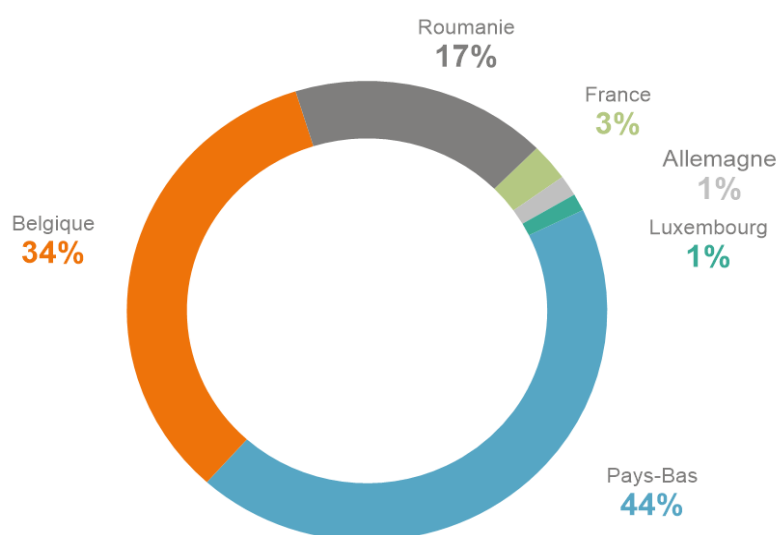
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value²¹) de 6 499,0 millions d'euros au 30 juin 2023. La valeur comparable fin 2022 s'élevait à 6 492,1 millions d'euros.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

Fair value

(en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Bâtiments existants	2 106,4	2 726,7	166,2	78,5	93,4	979,1	6 150,3
Projets en exécution	47,6	68,3	3,1	0,0	1,5	34,0	154,5
Réserve foncière	27,4	54,1	0,3	0,0	0,0	111,8	193,5
Actifs détenus en vue de la vente	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Total	2 181,9	2 849,0	169,6	78,5	94,9	1 124,9	6 499,0

Répartition géographique de la juste valeur du portefeuille



²¹ 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 : 10,4 %, France : 6,9 %, Luxembourg : 7,0 %, Allemagne : 7,8 % et Roumanie : 1,5 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	95	111	7	2	5	69	289
Superficie louable brute (en m ²)	2 303 065	2 859 869	192 500	60 590	70 270	1 559 579	7 045 873
Terrains (en m ²)	4 463 273	4 989 525	467 237	112 796	116 797	6 877 132	17 026 759
Juste valeur (en millions d'euros)	2 182	2 849	170	78	95	1 125	6 499
% de la juste valeur totale	34%	44%	3%	1%	1%	17%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	-1,8%	-2,6%	-5,6%	-0,1%	0,6%	-1,8%	-2,2%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	1,6%	1,2%	0,9%	0,0%	1,2%	1,4%	1,4%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,8	5,4	2,6	5,8	7,0	6,1	5,3
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	5,3%	5,9%	4,7%	4,6%	5,3%	7,6%	5,9%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,8%	4,9%	4,3%	4,1%	4,6%	7,2%	5,2%

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).

Répartition de la juste valeur du portefeuille par expert immobilier

Expert immobilier	Pays	Juste valeur en euros (x 1 000)	Partie du portefeuille
Stadim	Belgique ¹	1 193 387	18%
Jones Lang LaSalle Belgium	Belgique ¹	988 528	15%
Cushman & Wakefield	Pays-Bas	1 727 391	27%
CBRE Netherlands	Pays-Bas	1 121 652	17%
BNP Paribas Real Estate	France	169 636	3%
CBRE Romania	Roumanie	1 124 917	17%
CBRE Germany	Allemagne	78 494	1%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxembourg	94 948	1%
Total		6 498 954	100%

1 Y compris la part proportionnelle d'I Love Hungaria NV et WDPort of Ghent Big Box NV.

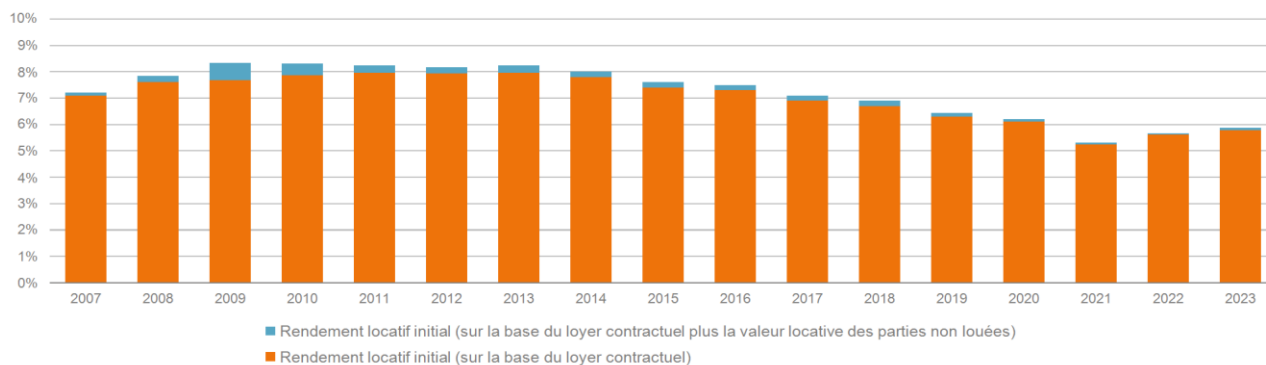
1.2. Évolution de la juste valeur durant le premier semestre de 2023

Au premier semestre de 2023, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 10 millions d'euros. En outre, 115,7 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.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint -141,7 millions d'euros (-2,2%) au cours du premier semestre de 2023. Cela s'explique principalement par une hausse du rendement

du portefeuille existant de +27 points de base dans les taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers, partiellement compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +3,5 % au premier semestre 2023. 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 s'élève à 5,9% au 30 juin 2023, contre 5,7 % à la fin de 2022.

Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



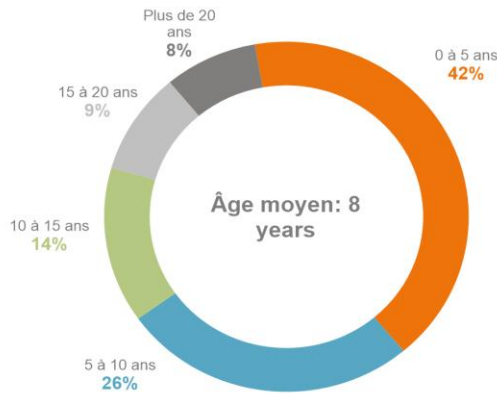
1.3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale est de 1 702,7 hectares, dont 116,8 hectares en concession. La valeur moyenne des terrains s'élève à 116 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.

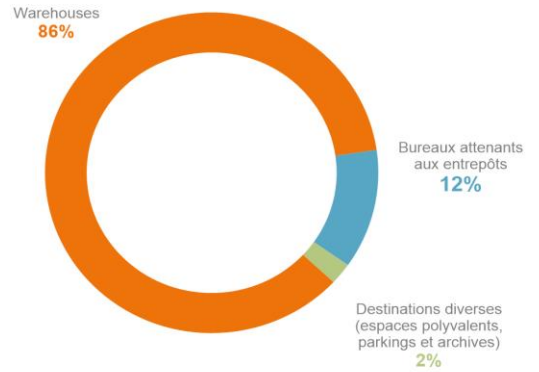
Destination au 30 juin 2023

	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	6 213 185	329,7	53,1	86%
Bureaux attenants aux entrepôts	460 153	46,3	100,5	12%
Destinations diverses	372 535	8,4	22,5	2%
Total	7 045 873	384,4	54,6	100%

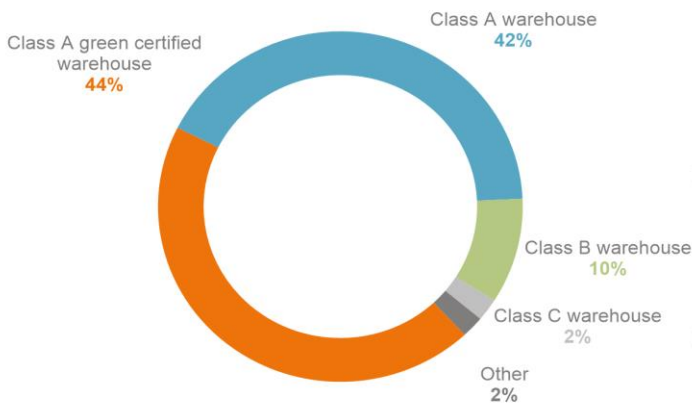
Ventilation de la juste valeur en fonction de l'âge²²



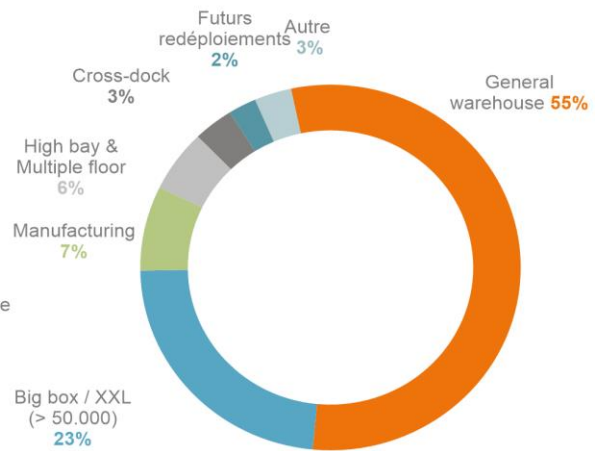
Répartition de la valeur locative totale par destination



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par niveau de qualité du bâtiment²³



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



51%

Les immeubles logistiques urbains (Urban Logistics) sont des entrepôts généraux ou entrepôts cross-dock situés à proximité de grandes zones de consommation densément peuplées et

²² Les immeubles ayant subi une importante rénovation sont considérés comme nouvelles constructions dès que la rénovation est achevée.

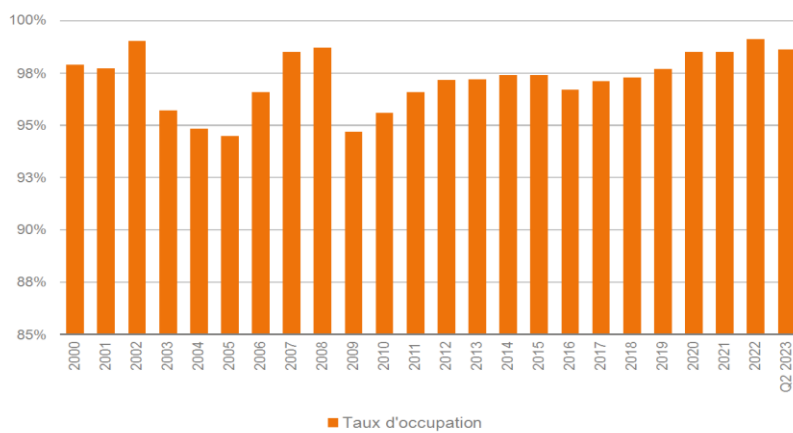
²³ Class A green certified warehouse : il s'agit des bâtiments certifiés Class A BREEAM et Class A EDGE dans le portefeuille immobilier existant de WDP.

1.4. Situation locative des bâtiments disponibles

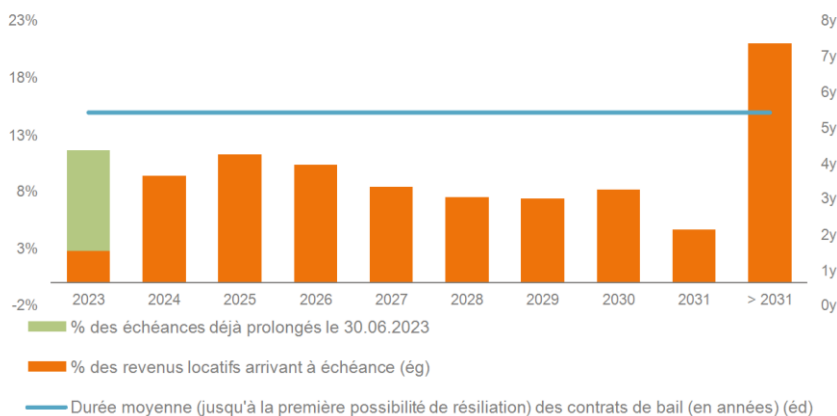
Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 98,6 % au 30 juin 2023. C'est la concrétisation de la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge d'exploitation élevée.

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 6,7 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,4 ans.

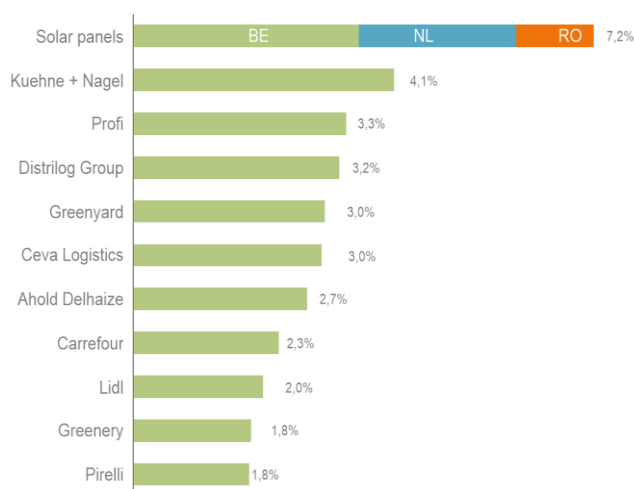
Taux d'occupation historique du portefeuille WDP



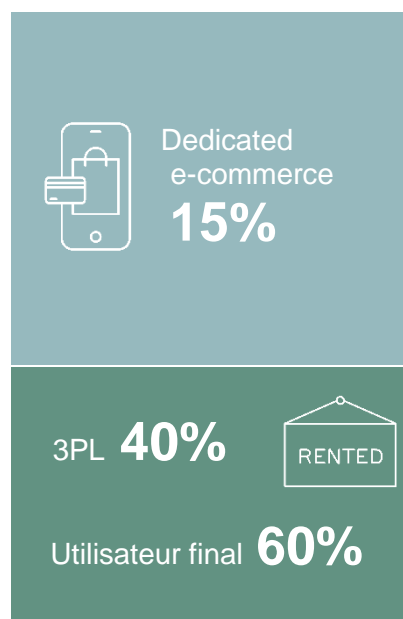
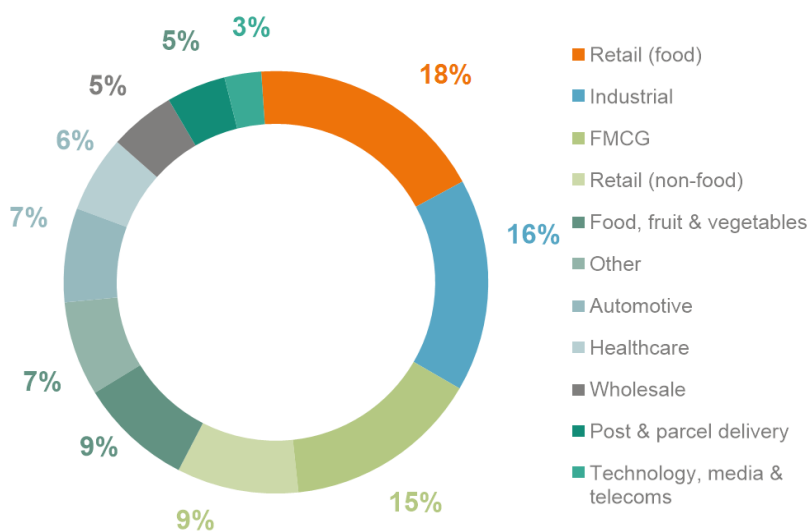
Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première possibilité de résiliation)



Top 10 des locataires (hors panneaux solaires ~27 %)



Revenus locatifs 2023 par catégorie de locataire



1.5. Aperçu des projets en cours d'exécution

Pour un aperçu complet des projets en cours d'exécution au 30 juin 2023, nous vous renvoyons au point 2.3 *Projets en cours d'exécution* du chapitre 2. *Performance*.

1.6. Analyse du marché immobilier logistique

1.6.1. Belgique et Luxembourg

Après la baisse limitée de 12 % de la demande en immobilier logistique et industriel enregistrée en 2022 en Belgique et au Luxembourg, le premier trimestre 2023 a également démarré calmement avec

la mise en service d'environ 330 000 m². C'est en phase avec la fluctuation des conditions de marché due à la forte volatilité du marché et à l'inflation galopante, à un affaiblissement des perspectives macroéconomiques et à une forte augmentation du coût du capital ainsi qu'à la persistance de la pénurie. La demande en immobilier pour les activités omnicanal se normalise après la croissance supérieure à la moyenne pendant la pandémie. La part de l'espace immédiatement disponible reste extrêmement faible (seulement 1,2 %), surtout dans les régions d'Anvers et de Bruxelles. En 2023-24, environ 950 000 m² de nouveaux projets seront en cours de développement, dont 85 % sont pré-loués - ce pourcentage pérenniserait le faible niveau de disponibilité. Les taux de disponibilité historiquement bas et le nombre limité de terrains disponibles qui freinent la construction de nouveaux immeubles logistiques en combinaison avec une demande persistante mais normalisée exercent une pression supplémentaire sur les niveaux de location. Les loyers les plus élevés montent jusqu'à 70 euros du m² par an à Bruxelles et jusqu'à 58 euros du m² par an sur l'axe Anvers-Bruxelles, et ils devraient augmenter de 8 % en 2023. Par rapport au début de l'année, nous constatons une augmentation des taux de rendement prime de 30 points de base pour atteindre près de 4,7 %. Cette hausse est principalement due à la forte augmentation du coût du capital et à la réduction importante des liquidités sur le marché immobilier. La modification des attentes en matière de prix qui a provoqué une baisse significative du nombre de transactions sur le marché des investissements se traduit progressivement par un nouvel équilibre entre le rendement et le risque, un équilibre entre l'acheteur et le vendeur étant en train de se mettre en place. La prise de conscience de la problématique climatique - avec un intérêt croissant pour l'ESG -, l'augmentation des taux d'intérêt ainsi que les coûts de construction élevés et l'inflation galopante sont quelques-uns des facteurs qui continueront d'influencer la demande en immobilier logistique en 2023.

1.6.2. Pays-Bas

La demande en immobilier logistique et industriel accuse un ralentissement considérable - le take-up a chuté d'environ 50 % d'une année sur l'autre. Ce recul est dû à un manque persistant de biens immobiliers de qualité immédiatement disponibles, à la pénurie de nouveaux terrains combinée à des politiques gouvernementales restrictives, à la capacité limitée du réseau électrique et à l'incertitude macroéconomique accrue. Malgré l'impact conjoncturel temporaire en raison du climat macroéconomique incertain, le secteur logistique reste fondamentalement sain. La perspective d'une augmentation significative à court terme est dès lors très limitée : 70 % du pipeline de développement actuel est pré-loué par rapport à une prise en occupation annuelle moyenne de plus de 2,6 millions de m². Cela se traduit par un taux d'inoccupation historiquement bas d'environ 1,5 %. En raison de la faiblesse de l'offre, il faut s'attendre à une hausse des loyers jusqu'à 5-10 % en 2023. Les taux de rendement prime se situent autour de 4,6 %. La durabilité et l'utilisation efficace des sols ne feront que gagner en importance, ce qui ne fait qu'augmenter l'intérêt à l'égard des brownfields.

1.6.3. France

Le marché immobilier logistique a enregistré un take-up de biens logistiques au premier trimestre 2023 à environ 930 000 m² - soit une baisse de 24 % par rapport à la même période l'année précédente. Bien que la dynamique semble s'affaiblir (en partie en raison de l'incertitude macroéconomique accrue, mais aussi de la rareté des terrains), la demande reste conforme au niveau de take-up moyen sur 10 ans. Cette demande en espaces logistiques modernes, malgré la faible demande en projets spéculatifs, se traduit par une baisse du niveau moyen d'inoccupation durant tout le premier trimestre, à 3,2 % pour tout le pays, avec un total d'espaces disponibles de 1,7 million de m², soit une baisse de

plus de 21 % par rapport à la même période l'année précédente. Les taux de rendement prime se situent autour de 4,3 % sur une base trimestrielle. Au niveau national, les taux de location par m² augmentent d'environ 8 % et cette tendance devrait se poursuivre dans les endroits sujets à la rareté.

1.6.4. Roumanie

Le marché roumain de l'immobilier logistique et industriel enregistre un solide take-up de 310 000 m² au cours du premier trimestre 2023, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette demande se situe principalement dans l'ouest et le nord-ouest de la Roumanie, ainsi que dans la capitale Bucarest (35 %). Plus de 50 % des bâtiments étaient occupés par des prestataires de services logistiques. Environ 170 000 m² d'espaces logistiques ont été construits au premier trimestre 2023. Cela représente une superficie totale de bâtiments logistiques et industriels de plus de 6,9 millions de m² en Roumanie. Avec un pipeline de développement de plus de 400 000 m², on prévoit pour 2023 une surface totale de 7,3 millions de m². Par ailleurs, la demande soutenue en espaces logistiques modernes, combinée à une demande supérieure à la moyenne et à la réception limitée de nouveaux projets, se traduit par une baisse historique du taux d'inoccupation moyen à 4,7 % pour l'ensemble du pays. À Bucarest, le taux d'inoccupation est de 5,7 %. En moyenne, les taux de location par m² ont augmenté à 4,25 euros.

1.6.5. Allemagne

Le marché allemand de l'immobilier logistique et industriel n'a pas pu poursuivre sa dynamique de 2022 au début de 2023, avec une baisse du take-up de 65 % en glissement annuel, à 0,9 million de m². Outre le ralentissement actuel et l'incertitude macroéconomique accrue, la pénurie persistante et la normalisation de la demande due aux activités omnicanal freinent la demande totale. Par rapport à la même période l'année dernière, l'adoption d'activités omnicanal a chuté de 80 %, ce qui a été compensé par une augmentation de la mise en service par des prestataires de services logistiques (+15 %). Compte tenu de la pénurie persistante dans les cinq meilleures régions allemandes (à savoir Berlin, Düsseldorf, Rhin-Main, Hambourg et Munich), les loyers ont augmenté de 13 % à 6,9 euros par m² par mois. On s'attend à ce que d'autres régions disposant de plus de parcelles disponibles gagnent des parts de marché. On part d'une nouvelle inflation des loyers en raison des faibles disponibilités, de l'augmentation des coûts de construction, de l'inflation et de la reprise de l'industrie manufacturière. L'accent est également de plus en plus mis sur la durabilité. Vu le manque de terrains à bâtir disponibles, on s'oriente de plus en plus vers l'aménagement ou le réaménagement de brownfields.

Sources : WDP Research et rapports de courtiers.

7. Perspectives

1. Perspectives 2023

WDP a annoncé récemment²⁴ une augmentation du résultat EPRA par action prévu pour 2023 de 1,35 euro à 1,40 euro, soit une augmentation de +12 % en glissement annuel (auparavant +8 %). Cette augmentation de 0,05 euro par action résulte d'une baisse d'une provision qui a été comptabilisée en 2021 et 2022 et qui était prévue pour 2023 en fonction de l'insécurité concernant le statut de FBI et pour laquelle il y a maintenant plus de clarté. Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2023 (payable en 2024) de 1,12 euro brut par action, sur la base d'une augmentation comparable et d'un ratio de distribution faible de 80 %.

Hypothèses sous-jacentes

- Croissance du portefeuille en 2022-23, principalement due aux nouveaux projets pré-loués.
- Une croissance organique de 5 % sur la base des clauses d'indexation des contrats de bail.
- Un taux d'occupation moyen minimum de 98 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- En raison de la cotisation à l'impôt des sociétés reçue en tant que FBI pour 2021, WDP s'attend aujourd'hui à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022 à 2024 et expirera ultérieurement. La provision qui a été comptabilisée en 2021 et 2022 et qui était prévue pour 2023 sera annulée. Cela se traduit par un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action) pour 2023. Pour 2025, dans le cadre des ambitions du plan de croissance 2022-25, il sera tenu compte des plans du gouvernement néerlandais d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans des biens immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, est inférieur à 40 % et un coût moyen de l'endettement avoisinant les 2 %.

²⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023 et le point 1.5 Impôts au chapitre 4. Résultats financiers.

2. Plan de croissance 2022-25

Ce plan quadriennal vise une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de + 8 % pour atteindre 1,50 euro en 2025.²⁵ Le dividende par action devrait évoluer en phase avec la tendance pour atteindre 1,20 euro en 2025. En 2022, on a pu enregistrer une forte progression de 13 % dans le résultat EPRA par action pour atteindre 1,25 euro. Pour l'exercice 2023, WDP prévoit de réaliser une hausse de 12 % du résultat EPRA à 1,40 euro par action, toutefois y compris l'impact positif unique suite à l'évolution du statut de FBI (0,05 euro par action).

GROWTH

FOR

FUTURE

WDP reste concentrée sur l'objectif de bénéfice à long terme dans son plan de croissance et reste alerte et vigilante pour l'atteindre. Plus précisément, la société vise à atteindre son objectif de bénéfice EPRA de 1,50 euros en 2025 en mettant davantage l'accent sur la rentabilité des nouveaux projets, sur la croissance organique (principalement par le biais de l'indexation des loyers) et l'accélération du déploiement de WDP ENERGY, tout en maintenant une position financière solide. Cela devrait conduire à une contribution accrue de la croissance organique et des projets énergétiques par rapport à la croissance externe.

WDP peut ainsi compter sur un profil de flux de trésorerie bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation de ses contrats de bail, combinées à la hausse des loyers du marché. WDP prévoit donc en 2023 un impact positif sur les loyers de + 5 % grâce à l'indexation des contrats. En outre, le coût de la dette est entièrement couvert pour une durée moyenne de 6,1 ans.

Le secteur de l'immobilier logistique reste fondamentalement sain étant donné le rôle crucial de la logistique dans l'économie pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne d'approvisionnement), malgré un recul conjoncturel de la demande et une stratégie d'investissement prudente chez le client en raison des faibles perspectives macroéconomiques. Malgré cela, la pression à la hausse sur les loyers du marché reste soutenue par la disponibilité limitée (vacance du marché < 5 % dans toutes les régions où WDP opère) et la rareté des terrains nouveaux.

Concernant l'augmentation des prix de la construction et l'allongement des délais de livraison des projets neufs, WDP prévoit depuis le quatrième trimestre de 2022 une stabilisation de haut niveau pour ces deux situations et actuellement les premiers signaux d'une pression à la baisse sur les prix. WDP demande des loyers plus élevés pour les nouveaux projets, mais l'obtention des rendements visés reste un défi pour chaque projet. En ce qui concerne les projets identifiés au cours du premier semestre 2023 (85 millions d'euros), WDP a été en mesure d'aligner les investissements avec les exigences de rentabilité en fonction des paramètres économiques modifiés tels que l'augmentation du coût du capital. Ce faisant, WDP espère générer un rendement brut initial d'environ 7 %.

Ces perspectives pour 2023 et les objectifs du plan de croissance 2022-25 sont basés sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte de l'évolution de facteurs externes tels que les perspectives macroéconomiques, la volatilité élevée du marché et la forte hausse du coût du capital.

²⁵ Pour 2025, dans le cadre des ambitions du plan de croissance 2022-25, il sera tenu compte des plans du gouvernement néerlandais d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans des biens immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

8. 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 2022](#) de WDP.

En ce qui concerne le risque lié au **statut de REIT**, et plus particulièrement les **risques réglementaires liés à la non-conformité et à la perte du statut de FBI**, il convient de se référer à la [mise à jour de la politique relative au statut de FBI aux Pays-Bas](#), dans laquelle la société indique qu'elle a reçu, en tant que FBI, la cotisation à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2021 (et qu'elle remplissait donc les conditions en tant que FBI pour 2021), et qu'elle s'attend à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024, puis soit supprimé, étant donné que le gouvernement néerlandais a l'intention d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans l'immobilier du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. Pour plus d'informations sur l'impact, voir le point *1.10 Résultat net (IFRS) – part du Groupe* au chapitre *4. Résultats financiers*.

9. États financiers semestriels

1. États financiers consolidés résumés du premier semestre de 2023

Compte de profits et pertes consolidé

en euros (x 1 000)	Annexe	H1 2023	FY 2022	H1 2022
Revenus locatifs	VII	163 683	293 250	141 860
Charges relatives à la location		-343	-310	-276
Résultat locatif net	IV	163 340	292 940	141 584
Récupération de charges immobilières		0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		27 388	37 403	25 039
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 assumés par le locataire sur immeubles loués		-31 984	-41 575	-29 324
Autres recettes et dépenses relatives à la location		14 590	30 856	16 494
Résultat immobilier	IV	173 335	319 624	153 793
Frais techniques		-4 230	-6 600	-3 054
Frais commerciaux		-935	-1 567	-719
Frais de gestion immobilière		-2 116	-3 480	-2 232
Charges immobilières	IV	-7 281	-11 647	-6 005
Résultat d'exploitation	IV	166 053	307 977	147 787
Frais généraux de la société		-8 330	-16 136	-7 014
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)		-4 533	-7 255	-3 250
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)		153 190	284 586	137 523
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-1 504	519	-55
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	VIII	-137 174	-157 754	247 398
Résultat d'exploitation	IV	14 512	127 351	384 866
Revenus financiers		433	437	204
Charges d'intérêts nettes		-19 380	-42 042	-20 088
Autres charges financières		-1 542	-1 844	-887
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-20 355	220 091	130 047
Résultat financier		-40 844	176 642	109 276
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-6 358	38 645	26 169
Résultat avant impôts		-32 690	342 638	520 311
Impôts	XI	63 198	20 815	-56 576
Résultat net		30 508	363 453	463 735
Attribuable aux:				
Intérêts minoritaires		958	11 742	7 998
Part du Groupe		29 550	351 711	455 737
Nombre moyen pondéré d'actions		204 743 120	189 421 171	185 517 102
Résultat net par action (en euros)		0,14	1,86	2,46
Résultat net dilué par action (en euros)		0,14	1,86	2,46

État condensé consolidé du résultat global

en euros (x 1 000)

S1 2023

S1 2022

I. Résultat net	30 508	463 735
II. Autres éléments du résultat global	-17 819	119 077
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-17 819	119 077
Revalorisation des panneaux solaires	-8 434	16 851
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-13 388	-9 023
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	4 002	111 249
Résultat global	12 688	582 811
Attribuable aux :		
- Intérêts minoritaires	500	7 992
- Actionnaires du Groupe	12 188	574 819

Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	S1 2023	S1 2022
Résultat EPRA	144 399	114 602
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	-89 601	210 873
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-20 796	133 473
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-4 452	-3 211
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	29 550	455 737

en euros (per action) ²	S1 2023	S1 2022
Résultat EPRA	0,71	0,62
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	-0,44	1,14
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,10	0,72
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,02	-0,02
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	0,14	2,46

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 2023	S1 2022
Résultat EPRA	0,71	0,62
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	-0,44	1,14
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,10	0,72
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,02	-0,02
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	0,14	2,46

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)

Annexe **30.06.2023** 31.12.2022 30.06.2022

Actifs non courants		6 973 553	6 990 506	6 860 806
Immobilisations incorporelles		1 064	860	862
Immeubles de placement	VIII	6 367 248	6 351 916	6 284 846
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)		162 482	166 351	185 145
Actifs financiers non courants	X	157 421	169 308	83 843
Créances commerciales et autres actifs non courants	X	3 815	5 098	5 411
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		281 523	296 973	300 697
Actifs courants		85 955	63 342	148 029
Actifs détenus en vue de la vente		0	8 624	10
Créances commerciales	X	24 935	14 814	19 891
Créances fiscales et autres actifs courants	X	33 977	22 657	105 111
Trésorerie et régularisation actif	X	14 016	8 040	11 119
Comptes de régularisation	X	13 026	9 206	11 898
Total de l'actif		7 059 508	7 053 848	7 008 834

(en euros x 1 000)

Annexe **30.06.2023** 31.12.2022 30.06.2022

Capitaux propres		4 233 254	4 347 951	4 048 614
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		4 158 177	4 273 375	3 976 977
Capital		218 355	215 006	198 406
Primes d'émission		1 733 411	1 660 132	1 259 818
Réserves		2 176 861	2 046 525	2 063 016
Résultat net de l'exercice		29 550	351 711	455 737
II. Intérêts minoritaires		75 076	74 576	71 637
Passifs		2 826 254	2 705 896	2 960 221
I. Passifs non courants		2 407 785	2 387 202	2 461 669
Provisions		160	160	160
Dettes financières non courantes	X, IX	2 303 341	2 221 997	2 215 798
Autres passifs financiers non courants	X	52 235	52 359	52 648
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		5 501	5 143	4 645
Passifs d'impôts différés	XI	46 549	107 544	188 417
II. Passifs courants		418 469	318 694	498 552
Dettes financières courantes	IX	298 157	179 904	392 563
Autres passifs financiers courants	X	183	183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	X	68 030	88 572	71 387
Autres passifs courants		7 833	9 158	7 556
Comptes de régularisation	X	44 265	40 877	26 862
Total passif		7 059 508	7 053 848	7 008 834

Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)

H1 2023

H1 2022

Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture	8 040	9 230
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	110 335	217 917
Résultat net	30 508	463 735
Impôts ¹	-63 198	56 576
Charges d'intérêts nettes	19 380	20 088
Revenus financiers	-433	-204
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	1 504	55
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	-12 239	540 249
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	20 355	-130 047
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	137 174	-247 398
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	5 417	905
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6 358	-26 169
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-8 340	4 085
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	160 964	-398 623
Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement	-38 390	76 290
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-162 360	-420 156
Investissements	-163 444	-186 221
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-151 066	-184 788
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-12 379	-1 433
Ventes	8 097	466
Recettes de la vente d'immeubles de placement	8 097	466
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-7 013	-234 401
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-12 413	-235 367
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	5 400	966
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	58 001	204 128
Contractions d'emprunts	730 507	1 061 309
Remboursement d'emprunts	-528 149	-659 398
Dividendes versés²	-127 346	-163 620
Augmentation de capital	0	0
Intérêts payés	-18 570	-35 610
Dividendes reçus	1 558	1 447
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	5 976	1 889
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	14 016	11 119

1 Y compris les impôts différés sur la portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur bénéfice

2 Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2023 un dividende optionnel, où 54% des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

État condensé des variations des capitaux propres consolidés

en euros (x 1.000)	01.01.2023	Affectation du résultat 2022	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	Impact des instruments de (pré-)couverture	Autres	30.06.2023
Fonds propres	4 347 951	0	30 508	-8 434	0	76 635	-203 980	4 002	-13 428	4 233 254
Intérêts minoritaires	74 576		958	-458						75 076
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	4 273 375	0	29 550	-7 976	0	76 635	-203 980	4 002	-13 428	4 158 177
Capital souscrit	215 006					3 356			-7	218 355
Primes d'émission	1 660 132					73 279				1 733 411
Réserves	2 046 525	351 711		-7 976			-203 980	4 002	-13 421	2 176 861
Résultat net du période	351 711	-351 711	29 550							29 550

en euros (x 1.000)	01.01.2022	Affectation du résultat 2022	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	Impact des instruments de (pré-)couverture	Autres	30.06.2022
Fonds propres	3 573 992	0	463 735	16 851	0	0	-163 620	111 249	-9 174	4 058 614
Intérêts minoritaires	63 662		7 998	-6					-17	71 637
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	3 510 330	0	455 737	16 857	65 580	0	-163 620	111 249	-9 157	3 986 977
Capital souscrit	196 378				2 028					198 406
Primes d'émission	1 206 266				63 552					1 269 818
Réserves	1 125 420	982 266		16 857			-163 620	111 249	-9 157	2 063 016
Résultat net du période	982 266	-982 266	455 737							455 737

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 Blakebergen 15 à 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 2023 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 2023.

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2023 et 2022 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2021, nous renvoyons aux rapports annuels de 2022 et 2021.

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 2023

Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications de normes et interprétations concernent WDP, il est indiqué ci-dessous s'ils affectent les états financiers consolidés.

- IFRS 17 *Contrats d'assurance*
- Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance* : *Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives*
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et IFRS Practice Statement 2 : *Informations à fournir sur les méthodes comptables*
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* : *Définition des estimations comptables*
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat* : *Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction*
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat* : *Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (applicables immédiatement mais non encore adoptés au niveau européen - les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1er janvier 2023)*

Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2023

Plusieurs nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur en 2023, mais peuvent être appliquées plus tôt. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité.

- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* : *classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location* : *Dettes de location dans un contrat de cession-bail* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et IFRS 7 *Instruments financiers* : *Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)

III. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

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 2022](#) de WDP sont toujours d'actualité.

IV. Informations segmentées – Résultat d'exploitation

H1 2023

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ²	Autres co- entreprises ²
I. Revenus locatifs	50 251	72 740	3 856	1 767	35 069	0	163 683	2 075	221
III. Charges relatives à la location	-276	323	-185	-15	-191	0	-343	0	-4
Résultat locatif net	49 975	73 063	3 671	1 753	34 878	0	163 340	2 075	217
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	10 245	1 832	1 831	65	13 415	0	27 388	252	60
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	-10 470	-6 056	-1 852	-58	-13 547	0	-31 984	-252	-60
VIII. Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	8 511	4 725	69	39	1 246	0	14 590	222	3
Résultat immobilier	58 261	73 564	3 719	1 799	35 992	0	173 335	2 297	220
IX. Frais techniques	-1 363	-2 093	-35	-55	-685	0	-4 230	-15	82
X. Frais commerciaux	-943	148	-8	-80	-52	0	-935	-1	-1
XII. Frais de gestion immobilière	-1 543	-345	-13	-2	-213	0	-2 116	-9	0
Charges immobilières	-3 849	-2 290	-56	-137	-950	0	-7 281	-25	80
Résultat d'exploitation des immeubles	54 413	71 274	3 663	1 661	35 042	0	166 053	2 272	300
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-8 330	-8 330	-191	-88
XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-2 101	-1 482	0	0	-950	0	-4 533	-61	0
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	52 311	69 792	3 663	1 661	34 092	-8 330	153 190	2 020	212
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1 507	0	3	0	0	0	-1 504	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-34 513	-72 744	-9 565	-85	-20 267	0	-137 174	590	-5 120
Résultat d'exploitation	16 291	-2 952	-5 899	1 577	13 825	-8 330	14 512	2 610	-4 908

		H1 2022								
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	43 944	64 718	3 636	29 563	0	141 860	1 586	462	0
III.	Charges relatives à la location	60	166	-208	-295	0	-276	-5	0	0
	Résultat locatif net	44 005	64 883	3 428	29 268	0	141 584	1 581	462	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	8 930	1 960	1 293	12 856	0	25 039	125	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	-9 361	-5 595	-1 354	-13 014	0	-29 324	-93	0	0
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	12 431	1 925	68	2 070	0	16 494	2	0	0
	Résultat immobilier	56 004	63 173	3 435	31 180	0	153 793	1 615	462	0
IX.	Frais techniques	-1 394	-1 394	-36	-230	0	-3 054	-28	-23	4
X.	Frais commerciaux	-597	92	-32	-182	0	-719	-1	-107	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 612	-266	-4	-348	0	-2 232	-3	0	0
	Charges immobilières	-3 603	-1 568	-71	-760	0	-6 005	-31	-130	4
	Résultat d'exploitation des immeubles	52 401	61 605	3 364	30 420	0	147 787	1 584	332	4
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-7 014	-7 014	-231	-18	-33
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 779	-1 214	0	-257	0	-3 250	1	0	0
	Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	50 622	60 391	3 364	30 163	-7 014	137 523	1 354	315	-29
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-23	-31	0	0	0	-55	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	61 616	142 559	5 469	37 754	0	247 398	1 759	14 560	3 409
	Résultat d'exploitation	112 214	202 919	8 833	67 917	-7 014	384 866	3 113	14 875	3 379

1 Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2023 à 12,347 million d'euros et au premier semestre 2022 à 11,685 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (5,910 million d'euros), aux Pays-Bas (4,542 million d'euros) et en Roumanie (1,894 million d'euros). Les co-entreprises WDPort of Ghent Big Box et WDP Luxembourg ont généré 0,041 million d'euros et 0,179 million d'euros au premier semestre 2023. Outre les produits de l'énergie solaire, l'Indemnité de gestion du bien immobilier et les Autres produits/charges opérationnels 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. WDP Deutschland GmbH était une co-entreprises jusqu'au 30 juin 2022.

La base de segmentation choisie en vue du reporting par segment est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. L'activité de WDP est subdivisée en six régions. De plus amples informations sur les filiales situées

dans les régions géographiques sont disponibles dans la structure du groupe, voir commentaire VI. *Données concernant les filiales.*

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

30.06.2023

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	2 145 156	2 849 044	169 636	78 499	1 124 913	6 367 248	94 948	36 187
Bâtiments existants	2 071 361	2 726 651	166 240	78 499	979 098	6 021 848	93 408	35 075
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	46 438	68 314	3 103	0	34 026	151 881	1 540	1 112
Réserves foncières	27 357	54 079	293	0	111 789	193 519	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	572
Autres immobilisations corporelles	68 337	70 147	0	2	23 996	162 482	3 252	543
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 459	53	0	2	2 350	6 864	0	543
Autres : panneaux solaires	63 878	70 094	0	0	21 646	155 618	3 252	0

31.12.2022

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	2 138 317	2 847 453	178 736	78 579	1 108 831	6 351 916	89 462	41 831
Bâtiments existants	2 076 518	2 606 047	175 352	78 579	934 838	5 871 334	73 520	40 195
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	30 332	187 327	0	0	62 336	279 994	15 942	1 637
Réserves foncières	31 468	54 079	3 385	0	111 657	200 588	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	8 624	0	0	0	0	8 624	0	314
Autres immobilisations corporelles	68 185	72 246	0	2	25 918	166 351	3 269	478
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2 742	55	0	2	2 916	5 715	0	478
Autres : panneaux solaires	65 443	72 191	0	0	23 002	160 636	3 269	0

VI. Données concernant les filiales

30.06.2023

31.12.2022

Dénomination	% Propriété	% Droit de vote	Méthode de consolidation	% Propriété
WDP NV	Parent company			Parent company
WDP France SARL	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Nederland N.V.	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Development NL N.V. ¹	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Services NL B.V. ²	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA ³	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Invest NV ⁴	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
Sigmo NV ⁵				100%
WDP Romania SRL ⁴	85%	85%	Consolidation intégrale	85%
I Love Hungaria NV ⁶	50%	50%	Méthode de mises en équivalence	50%
WDPort of Ghent Big Box NV ⁷	29%	29%	Méthode de mises en équivalence	29%
Gosselin-WDP NV ⁸	29%	29%	Méthode de mises en équivalence	
nanoGrid BV ⁹	25%+1	25%+1	Méthode de mises en équivalence	25%+1
WDP Luxembourg SA ¹⁰	55%	55%	Méthode de mises en équivalence	55%
WDP Deutschland GmbH ¹¹	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
Catena AB ¹²	10%	10%	Méthode de mises en équivalence	10%

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 WDP Services NL B.V. a été créée en juin 2023 et est une filiale à 100% de WDP Nederland N.V.

3 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.

4 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.

5 Début mars 2022, WDP a acquis par apport en nature 100% des actions de la société Sigmo SA, qui possède 3 sites à Termonde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. La société a fusionné avec WDP SA le 28 avril 2023.

6 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.

7 La joint venture a été créée en décembre 2020 entre WDP SA et les co-actionnaires Sakolaki et Vendis Capital (actionnaires de Exterioo, Juntoo et X²O Badkamers), en vue de l'extension du WDPort of Ghent qui sera loué par ces entreprises de vente au détail.

8 La joint venture a été créée en juin 2023 entre WDP SA et les co-actionnaire Warehousing & Warehouse Related Services SA dans le cadre de transactions immobilières.

9 WDP et la société de proptech énergétique nanoGrid (fondée par Joost Desmedt) ont consolidé leur partenariat par une prise de participation de 25%+1 au dernier trimestre de 2021. Le résultat consolidé avant impôts de nanoGrid BV s'élève à 0,15% du résultat consolidé avant impôts de WDP NV. Les actifs consolidés de nanoGrid BV s'élèvent à 0,03% des actifs consolidés de WDP NV.

10 Il s'agit d'une joint venture, dont les pouvoirs publics luxembourgeois détiennent 45 % et dont WDP a acquis 55 % des actions le 13 octobre 2017.

11 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. Depuis juillet 2022, WVI GmbH est une filiale à 100% de WDP Invest SA, nommée WDP Deutschland GmbH. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

12 Début avril 2022, WDP et Catena AB ont conclu un partenariat stratégique. Joost Uwents a été nommé administrateur au Conseil d'Administration de Catena AB lors de l'Assemblée Générale annuelle de Catena AB.

L'adresse compétente du siège des filiales est disponible à l'[adresse](#).

VII. Aperçu des revenus futurs

en euros (x 1 000)	30.06.2023	31.12.2022
Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire)		
à moins d'un an	356 632	331 469
entre un et cinq ans	1 019 584	961 384
à plus de cinq ans	853 878	814 790
Total	2 230 094	2 107 643

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 placement²⁶

en euros (x 1 000)	30.06.2023								
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises	
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3		3		3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	2 138 317	2 847 453	178 736	78 579	1 108 831	6 351 916	89 455		41 831
Investissements	41 352	74 335	465	5	29 722	145 880	4 904		0
Nouvelles acquisitions	0	0	0	0	6 626	6 626	0		0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0	0	0	0		0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0		0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0		-251
Aliénations	0	0	0	0	0	0	0		-273
Variations de la juste valeur	-34 513	-72 744	-9 565	-85	-20 267	-137 174	590		-5 120
Juste valeur au 30.06.2023	2 145 156	2 849 044	169 636	78 499	1 124 913	6 367 248	94 948		36 187

en euros (x 1 000)	31.12.2022								
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
Niveau selon IFRS	3	3	3	3	3		3	3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	1 887 799	2 817 726	175 208	0	914 509	5 795 243	67 680	23 947	6 896
Investissements	35 792	236 645	713	5 106	115 758	394 014	12 637	6 658	20 394
Nouvelles acquisitions	7 226	13 984	0	0	45 865	67 075	0	0	8 633
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	179 226	0	0	0	0	179 226	0	0	0
Immeubles de placement des entreprises associées et co-entreprises devenues une filiale à 100% au cours de l'exercice	0	0	0	90 330		90 330	0	-45 165	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-8 624	0	0	0	0	-8 624	0	0	0
Aliénations	0	-1 193	0	0	-6 401	-7 594	0	0	-858
Variations de la juste valeur	36 898	-219 709	2 815	-16 857	39 100	-157 754	9 138	14 560	6 766
Juste valeur au 31.12.2022	2 138 317	2 847 453	178 736	78 579	1 108 831	6 351 916	89 455	0	41 831

²⁶ 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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Billet de trésorerie	154 350	168 850	154 350	168 850				
Avances à terme fixe	17 944	10 204	17 944	10 204				
Crédits à taux révisable	125 730	719	125 730	719				
Prêt obligataire	0	0	0	0				
Autres	132	132	132	132				
Dettes financières courantes	298 157	179 904	298 157	179 904				
Crédits à taux révisable	1 496 024	1 414 793			868 498	937 130	627 526	477 663
Prêt obligataire	807 034	806 855			59 913	59 897	747 121	746 958
Autres	283	349			283	349	0	0
Dettes financières non-courantes	2 303 341	2 221 997			928 694	997 376	1 374 647	1 224 621
Total	2 601 498	2 401 901	298 157	179 904	928 694	997 376	1 374 647	1 224 621

X. Instruments financiers

		30.06.2023					
en euros (x 1 000)		Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	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	150 104		150 104	150 104
	Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		7 317	7 317	7 317
Créances à long terme							
	Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		3 815	3 815	3 815
Créances à court terme							
	Créances commerciales	II. D.	2		24 935	24 935	24 935
	Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	422		422	422
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		14 016	14 016	14 016
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés							
	Charges d'intérêts sur prêts		2		907	907	907
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	1 147		1 147	1 147
Total				151 673	50 992	202 664	202 664
Passifs financiers							
Passifs financiers non courants							
	Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 034	807 034	704 932
	Dette bancaire	I. B.	2		1 496 024	1 496 024	1 434 505
	Autres dettes financières non courants	I. B.	2		283	283	283
Autres passifs financiers non courants							
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	0		0	0
	Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		52 235	52 235	52 235
Passifs financiers courants							
	Emprunt obligataire : placement privé	II. B.			0	0	0
	Billets de trésorerie	II. B.	2		154 350	154 350	154 350
	Dette bancaire	II. B.	2		143 675	143 675	143 675
	Autres dettes financières courantes	II. B.	2		132	132	132
Autres passifs financiers courants							
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
	Autres passifs financiers courants	II. C.	3		183	183	183
	Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		68 030	68 030	68 030
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés							
	Charges d'intérêts sur prêts		2		14 833	14 833	14 833
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	0		0	0
Total				0	2 736 779	2 736 779	2 573 157

		31.12.2022		Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
en euros (x 1 000)		Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)				
Immobilisations financières							
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés							
	Interest Rate Swap	I. E.	2	162 196		162 196	162 196
Actifs financiers au prix coûtant amorti		I. E.	2		7 112	7 112	7 112
Créances à long terme							
	Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		5 098	5 098	5 098
Créances à court terme							
	Créances commerciales	II. D.	2		14 814	14 814	14 814
Trésorerie et équivalents de trésorerie		II. F.	2		8 040	8 040	8 040
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés							
	Charges d'intérêts sur prêts		2		402	402	402
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	0		0	0
Total				162 196	35 465	197 662	197 662
Passifs financiers							
Dettes financiers non courants							
	Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		806 855	806 855	694 539
	Dettes bancaires	I. B.	2		1 414 793	1 414 793	1 346 126
Autres passifs financiers non courants							
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I.C.	2	0		0	0
	Autres passifs financiers à long terme	I.C.	3		52 333	52 333	52 333
Dettes financiers courants							
	Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		0	0	0
	Billets de trésorerie	II. B.	2		168 850	168 850	168 850
	Dettes bancaires	II. B.	2		10 922	10 922	10 922
	Autres dettes financières courantes	II. B.	2		132	132	132
Autres passifs financiers courants							
	Autres passifs financiers courants	II.C.	3		183	183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes		II.D.	2		88 572	88 572	88 572
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés							
	Charges d'intérêts sur prêts		2		8 633	8 633	8 633
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	0		0	0
Total				0	2 551 621	2 551 621	2 370 638

Valorisation des instruments financiers

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond aux niveaux 1, 2 et 3 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 intrants 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.

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 d'intérêt sur ses dettes financières dans le but de réduire la volatilité du résultat EPRA (qui constitue la base du dividende) tout en réduisant le coût des dettes dans toute la mesure du possible. La gestion de ces couvertures a lieu de manière centralisée par le biais d'une politique de macro-couverture (macro-hedging). 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 modifications de la juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés de transactions de couverture sont immédiatement reprises dans le résultat. Les modifications de la juste valeur de dérivés qui sont affectés spécifiquement à la couverture de la variabilité des flux de trésorerie d'un actif ou d'un passif comptabilisé au bilan ou d'une transaction prévue sont reprises dans la rubrique *Autres éléments du résultat global*.

En janvier 2022, le Groupe a contracté deux précouvertures (swaps de taux d'intérêt) pour un montant nominal total de 500 millions d'euros chacune, ce qui permet au Groupe de convertir le taux d'intérêt variable de ses futures émissions de dettes attendues en un taux d'intérêt fixe. Lors de l'émission de la dette (le placement de 500 millions d'euros en obligations vertes par le biais d'un placement privé US²⁷ et le prêt syndiqué de 440 millions d'euros²⁸), les précouvertures ont été liquidées et leur juste valeur réglée en espèces à ce moment-là.

Le Groupe a établi que ces instruments financiers répondent aux conditions de la comptabilité de couverture. Ces instruments sont initialement comptabilisés à leur juste valeur à la date à laquelle

²⁷ Nous vous renvoyons au [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

²⁸ Nous vous renvoyons au [communiqué de presse](#) du 28 novembre 2022.

les dérivés couvrant le risque de taux d'intérêt sont souscrits, puis évalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. Les précouvertures ont été considérées comme des instruments de couverture dans une relation de couverture de flux de trésorerie d'une transaction future hautement probable (émission de dette), les variations de la juste valeur des précouvertures ont été comptabilisées dans la rubrique *Autres éléments du résultat global* pour la période jusqu'à la liquidation des précouvertures. Cette valeur positive sera comptabilisée en résultat de manière échelonnée sur toute la durée des prêts émis. Étant donné que les conditions de ces précouvertures sont cohérentes avec les caractéristiques de la dette émise et que les précouvertures ont été liquidées à la date d'émission de la dette ou aux alentours de cette date, ces couvertures sont considérées comme efficaces.

Les contrats sont valorisés à la juste valeur à la date du bilan conformément à la norme IFRS 9. Ces informations sont reçues des différentes institutions financières et sont vérifiées par 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'intrants 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 du marché pertinents, tels que reflétés dans la courbe à terme des taux d'intérêt à la date du bilan.

Durant la première moitié de 2023, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été conclu avant la date d'échéance.

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	30.06.2023		Durée (en années)	(en)
		Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (%)		
Interest Rate Swap	2	1 757 425	0,62		5,3
Total		1 757 425	0,62		5,3

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	31.12.2022		Durée (en années)	(en)
		Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (%)		
Interest Rate Swap	2	1 317 425	0,77		5,4
Interest Rate Swap (forward start)	2	440 000	0,18		7,0
Total		1 757 425	0,62		5,8

XI. Impôts

Lors de l'établissement du compte de résultat, ainsi que dans les perspectives du plan de croissance 2022- 25, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude liée au ruling fiscal qui a été supprimé depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.

Suite à l'avis d'imposition sur les sociétés reçu pour l'exercice 2021 en tant que FBI (voir *XIII. Faits postérieurs à la date du bilan*), WDP estime que la société continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel.

Pour une explication plus détaillée du résultat et des perspectives pour 2023, voir le chapitre 4. *Résultats financiers* et le chapitre 7. *Perspectives*.

XII. Droits et obligations hors bilan

WDP SA et ses filiales ont 30 juin 2023 constitué des garanties bancaires d'un montant total de 4 535 009 euros dont les bénéficiaires peuvent être répartis dans les catégories suivantes et pour les montants suivants :

en euros	30.06.2023
Environnement	1 355 831
Location et concession	3 171 199
Services	7 979

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* au chapitre *2.Performance*.

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

- 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 29 millions d'euros.
- Un cautionnement au profit de KBC Bank NV à titre de sûreté des engagements de Gosselin-WDP SA à hauteur de 10 millions d'euros.

WDP prévoit les engagements suivants dans ses contrats de financement :

- Un Interest Coverage Ratio d'au moins 1,5x. Pour la première moitié de 2023, il s'élève à 6,4x.
- Un taux d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 30 juin 2023, ils étaient respectivement de 39,8 % et 40,1 %.
- Une limitation des projets qui ne sont pas encore pré-loués (développements à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 30 juin 2023, ce ratio est de 0,01 %.
- Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 30 juin 2023, ce ratio est de 2,1 %.

WDP a pris les engagements suivants avec des établissements financiers²⁹ :

- Engagement de ne pas grever les actifs de sûretés réelles comme 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 2023.
- 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, voir le [Rapport annuel 2022](#) de WDP.
- 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 2023, WDP respecte tous les engagements et tous les accords pris avec les établissements financiers.

XIII. Faits postérieurs à la date du bilan

Le 3 juillet 2023, WDP Nederland a reçu son avis d'imposition sur les sociétés pour l'exercice 2021 en tant que FBI, après avoir précédemment introduit sa déclaration fiscale en tant que FBI. Cela a permis de confirmer que toutes les conditions liées au statut de FBI sont remplies pour 2021.

Sur cette base, et compte tenu des faits et circonstances inchangés pour le moment, WDP estime que la société continue de remplir toutes les conditions dans le cadre législatif actuel. Aujourd'hui, WDP s'attend donc aussi à ce que le régime FBI s'applique également aux exercices 2022, 2023 et 2024 et qu'il soit ensuite supprimé, étant donné que le gouvernement néerlandais a l'intention d'exclure, par le biais d'un amendement législatif, les investissements dans l'immobilier du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025.

Pour une explication plus détaillée du résultat et des perspectives pour 2023, voir le chapitre 4. *Résultats financiers* et le chapitre 7. *Perspectives*.

²⁹ Par établissements financiers, il faut entendre les établissements de crédit, ainsi que les bailleurs de fonds par le biais des marchés des capitaux d'emprunt, comme les détenteurs d'obligations ou les investisseurs dans le programme de billets de trésorerie.

10. 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 2023.

WDP nous a confié, en notre qualité d'experts immobiliers indépendants, la mission de déterminer 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, ainsi que des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

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 liées 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'il n'y a pas d'éléments non communiqués qui pourraient 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 détenus à la vente) de WDP s'élève à 6.498.954.261 euro (six milliards quatre

cent quatre-vingt-dix-huit millions neuf cent cinquante-quatre mille deux cent soixante et un euros)³⁰
au 30 juin 2023.

Meilleures salutations,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

Head of Valuations Belux, Value & Risk Advisory | Jones Lang LaSalle Belgium

Willem Rodermond

Executive Director | CBRE Netherlands

Kristiaan Engelman

Partner Valuations & Advisory – The Netherlands | Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

President | BNP Paribas Real Estate Valuation France

Roderick Scrivener

Senior Director Value & Risk Advisory | Jones Lang LaSalle Luxembourg

Florin Ianculescu-Popa

Director | CBRE Romania

³⁰ Cette valeur est obtenue par l'addition des valeurs confirmées par les différents experts immobiliers. Ce résultat est présenté au chapitre 6. *Rapport immobilier*.

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 2023

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 2023, 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 7 059 508 (000) EUR et le résultat net consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 75 501 (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 commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Kathleen De Brabander

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 2023

H1 2022

	H1 2023	H1 2022
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	29 550	455 737
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	141 707	-244 147
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	137 174	-247 398
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	4 533	3 250
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	1 504	55
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	20 796	-133 473
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	-58 551	51 261
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	12 408	-19 366
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	-3 015	4 535
Résultat EPRA	144 399	114 602
Nombre moyen pondéré d'actions	204 743 120	185 517 102
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,71	0,62

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)	30.06.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4 158 177	4 158 177	4 158 177	4 273 375	4 273 375	4 273 375
IFRS NAV/action (en euros)	20,1	20,1	20,1	20,9	20,9	20,9
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	4 158 177	4 158 177	4 158 177	4 273 375	4 273 375	4 273 375
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	52 710	52 710		114 066	114 066	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-150 526	-150 526		-162 196	-162 196	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 064			-860	
Sous-total	4 060 361	4 059 297	4 158 177	4 225 245	4 224 384	4 273 375
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			162 855			180 983
(XI) Droits de mutation	392 273			389 740		
NAV	4 452 634	4 059 297	4 321 032	4 614 985	4 224 384	4 454 358
Nombre d'actions	207 118 066	207 118 066	207 118 066	203 980 363	203 980 363	203 980 363
NAV/action (en euros)	21,5	19,6	20,9	22,6	20,7	21,8

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 2023	FY 2022
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-18 611	-32 837
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-674	-882
	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	-2 325	-4 172
	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	-7 281	-11 705
	I-6. Frais généraux de la société	-8 330	-16 078
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	675	1 227
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-199	-499
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	151	283
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 171	2 231
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -16 814	-29 595
IX.	Frais directs de vacance	280	1 055
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -16 533	-28 540
X.	Revenus locatifs (IFRS)	163 580	293 250
	Moins coût net des concessions	-1 094	-1 952
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	2 296	3 857
	Moins coût net des concessions	-127	-200
	Revenus locatifs bruts	C 164 655	294 955
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 10,2%	10,0%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 10,0%	9,7%

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)		30.06.2023	31.12.2022
Immeubles de placement - pleine propriété		6 367 248	6 351 916
Immeubles de placement - participation joint ventures		131 135	131 286
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-471 695	-624 019
Portefeuille immobilier achevé		6 026 688	5 859 182
Provision pour frais d'acquisition estimés		371 285	357 455
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	6 397 973	6 216 637
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		348 857	329 045
Coûts immobiliers		-17 796	-15 246
Loyers nets annualisés	B	331 061	313 799
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	331 061	313 799
EPRA NIY	B/A	5,2%	5,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,2%	5,0%

EPRA LTV

Un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier. L'EPRA LTV est obtenu en divisant la dette par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier et de la juste valeur des panneaux solaires.

en euros (x 1 000)	30.06.2023 Consolidation proportionnelle					31.12.2022 Consolidation proportionnelle				
	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe Comme indiqué	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Combiné
Y compris :										
Emprunts auprès d'institutions financières	1 640 113	45 327		-92 245	1 593 195	1 426 195	50 435		-88 068	1 388 562
Commercial paper	154 350				154 350	168 850				168 850
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpetuals)	0				0	0				0
Obligations	807 034				807 034	806 855				806 855
Dérivés sur devises étrangères	176				176	-2 585				-2 585
Passifs (commerciales) nets	50 298	6 009		-134	56 173	91 975	2 850		-2 120	92 705
Biens immobiliers à usage propre (dette)	0				0	0				0
Comptes courants (caractéristiques des fonds propres)	0				0	0				0
Hors:										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-14 016	-3 497		1 028	-16 485	-8 040	-384		516	-7 908
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-95 138				-95 138	-87 847				-87 847
Dette nette	A	2 542 818	47 839	0	-91 351	2 395 403	52 901	0	-89 672	2 358 633
Y compris :										
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	6 154 620	118 054		-163 521	6 109 153	6 010 767	102 799		-156 855	5 956 711
Immeubles en vue de la vente	0	572			572	8 624	314			8 938
Projet de développement	151 881	2 652		-5 104	149 429	279 994	17 579		-9 350	288 222
Immobilisations incorporelles	1 064	3 128		-1	4 190	860	3 082		-2	3 940
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	4 302				4 302	4 199				4 199
Panneaux solaires	155 618	3 252		-3 247	155 622	160 636	3 269		-3 450	160 455
Portefeuille total	B	6 467 484	127 657	0	-171 873	6 465 081	127 042	0	-169 658	6 422 465
Loan-to-value	A/B	39,3%			38,9%	37,1%				36,7%

3. Alternative Performance Measures³¹

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 2023	H1 2022
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-137 174	247 398
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-1 504	-55
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	58 551	-51 261
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-12 347	19 364
Résultat sur portefeuille	-92 474	215 447
Intérêts minoritaires	2 873	-4 574
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-89 601	210 873

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 2023	H1 2022	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	143 041	134 839	6,1%
Projets	16 307	7 210	n.r.
Achats	6 423	1 364	n.r.
Ventes	208	495	n.r.
Total	165 979	143 908	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-2 296	-2 047	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	163 683	141 860	n.r.

³¹À 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 2023	FY 2022
Résultat financier (IFRS)	-40 844	176 642
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	20 355	-220 091
Intérêts intercalaires activés	-3 738	-5 754
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	1 545	2 780
Autres charges financières et revenus	-395	-1 437
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-717	-339
Charges financières (proportionnel)	A -23 795	-42 758
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 473 897	2 475 410
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	47 831	40 979
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 521 728	2 105 685
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 1,9%	2,0%

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 2023	H1 2022
Résultat financier	-40 844	109 276
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	20 355	-130 047
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-20 489	-20 771

Marge opérationnelle

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 2023	H1 2022
Résultat immobilier (IFRS)	173 335	153 793
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	157 723	140 773
Marge d'exploitation	91,0%	91,5%

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)		30.06.2023	31.12.2022
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 757 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		1 071 085	1 071 328
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 828 510	2 388 753
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 601 498	2 401 901
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		45 327	49 959
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 646 825	2 451 859
Hedge ratio	A/B	106,9%	97,4%

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)

		30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2022
		IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants		2 826 254	2 904 761	2 705 896	2 787 834
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		160	160	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		0	0	0	0
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations		46 549	59 872	107 544	121 396
- II. Passifs courants A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures		0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		44 265	45 431	40 877	41 493
Total endettement	A	2 735 279	2 799 297	2 557 315	2 624 785
Total de l'actif du bilan		7 059 508	7 138 015	7 053 848	7 135 786
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		150 526	150 526	162 196	162 196
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	6 908 982	6 987 489	6 891 651	6 973 590
Taux d'endettement	A/B	39,6%	40,1%	37,1%	37,6%

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)		30.06.2023	31.12.2022
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 601 498	2 401 901
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-14 016	-8 040
Dette nette financière	A	2 587 481	2 393 860
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 306 501	6 299 386
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		155 618	160 636
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		288 840	304 085
Portefeuille total	B	6 750 959	6 764 107
Loan-to-value	A/B	38,3%	35,4%

Net debt / EBITDA (adjusted)

La net debt / EBITDA (adjusted) est calculée sur la base des comptes proportionnels (les co-entreprises de WDP sont reprises pour leur quote-part): 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). Pour les sociétés associées, seuls les dividendes sont pris en compte.

en euros (x 1 000)		30.06.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 601 498	2 401 901
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-14 016	-8 040
Net debt (IFRS)	A	2 587 481	2 393 860
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	300 434	284 586
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		8 357	7 255
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		2 440	1 918
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 556	3 375
EBITDA (IFRS)	C	314 787	297 134
Net debt / EBITDA	A/C	8,2x	8,1x

en euros (x 1 000)		30.06.2023	31.12.2022
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 646 825	2 451 859
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-17 513	-8 424
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 629 311	2 443 435
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-59 650	-106 501
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 660	-1 503
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 568 001	2 335 431
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	300 434	284 586
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		8 357	7 255
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		4 006	3 259
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		3 556	3 375
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	316 353	298 474
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		33 159	29 235
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	349 512	327 709
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,3x	7,1x

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 en incluant l'impact annualisé de la croissance organique (telle que l'indexation) et de la croissance externe (en fonction des ventes réalisées, des acquisitions et des projets).

4. Déclarations

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.

11. Disclaimer

Warehouses De Pauw SA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15 à 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 Wolvertem

Joost Uwents
CEO

Mickael Van den Hauwe
CFO

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

joost.uwents@wdp.eu

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 7 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 290 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, au Luxembourg, en Allemagne 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 de Bruxelles, section néerlandophone)

