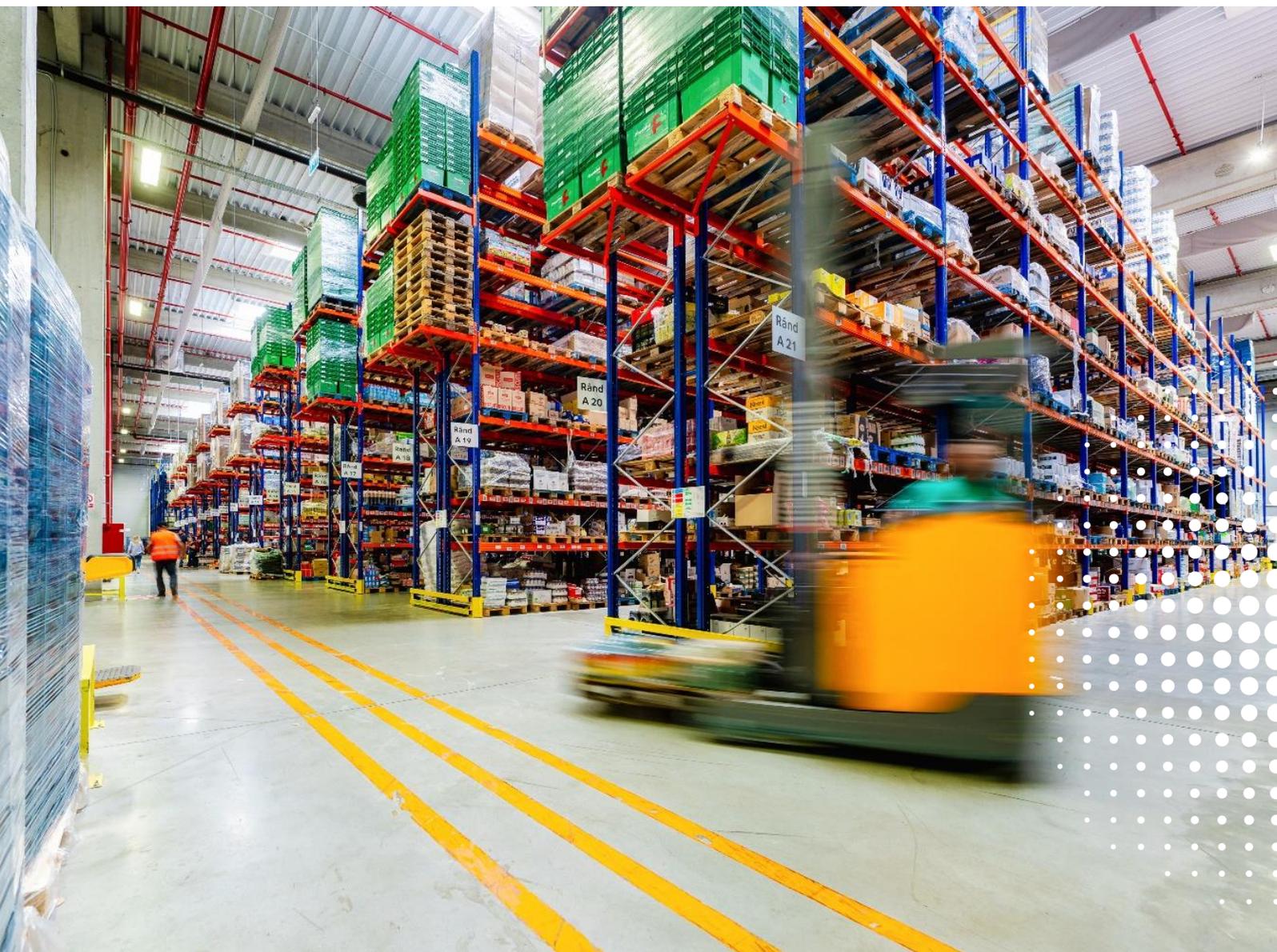




# RAPPORT SEMESTRIEL 2024

## Informations réglementées

Vendredi 26 juillet 2024



WAREHOUSES  
WITH BRAINS

Appel vidéo pour les analystes et les  
investisseurs

Vendredi 26 juillet 2024



# WDP au cours de la première moitié de 2024

## #BLEND2027 : lancement fort du nouveau plan

- **Résultat EPRA par action** : 0,71 euro, sous-jacent +7 % a/a (stable en incluant FBI ponctuel en 2023).
- **Plusieurs moteurs génèrent une croissance des bénéfices** : profil de flux de trésorerie protégé contre l'inflation, à une dynamique de marché saine avec un taux d'occupation élevé et une pression à la hausse sur les loyers, à une large activité d'investissement et à un coût des dettes persistant.
- **Approche multi-moteurs et multi-marchés rentable** : 500 millions d'euros de nouveaux investissements en S1 2024 à un rendement d'environ 7 %<sup>1</sup> (dont 450 millions d'euros au T2 2024), comprenant des acquisitions/projets/énergie et répartis dans tous les pays, y compris l'Allemagne (80 millions d'euros).
- **Potentiel de croissance intact** : un solide pipeline d'investissement en cours d'exécution de 863 millions d'euros dont plus de 70 % en Europe occidentale, un potentiel de développement de 2,0 millions de m<sup>2</sup> GLA et d'autres opportunités sur nos différents marchés et dans notre portefeuille existant.
- **Perspectives 2024** : confirmation du résultat EPRA par action de 1,47 euro prévu pour 2024, soit une augmentation de +5 % par rapport à 1,40 euro par action en 2023.

<sup>1</sup> Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.



Cet été, nous fêtons les 25 ans de l'introduction en bourse de notre entreprise. Créatifs et à contre-courant, avec une orientation claire vers les clients et les actionnaires et grâce à notre propre équipe d'experts #TeamWDP, nous avons réussi à enregistrer d'excellents résultats au fil des ans. En témoigne notamment la croissance annuelle moyenne de +7 % du résultat par action EPRA et de la valeur nette d'inventaire depuis 1999.

Et nos ambitions pour l'avenir sont également de bon augure : la belle enveloppe de 500 millions d'euros de nouveaux investissements pour le premier semestre de cette année souligne le fait qu'une croissance rentable dans un contexte de marché difficile, marqué par une forte concurrence et un coût du capital plus élevé, est toujours possible, tant par le biais d'acquisitions que de nouveaux projets et sur tous nos marchés. Nous sommes donc confiants dans l'exécution de notre nouveau plan de croissance #BLEND2027, notamment grâce au solide pipeline d'investissement, à la profondeur et aux opportunités que nous voyons.

*Joost Uwents - CEO*

- **Résultat EPRA** : 156,1 millions d'euros pour le S1 2024, soit une augmentation de +15,3% en glissement annuel. Le résultat EPRA par action pour le S1 2024 est de 0,71 euro, stable en glissement annuel. Au niveau sous-jacent, le résultat EPRA par action a augmenté de +7 %, hors impact positif unique de +0,04 euro par action au S1 2023, lié au statut de FBI.<sup>1</sup> Ce résultat inclut l'augmentation du nombre moyen d'actions de +8 % en raison du renforcement du capital en 2023 et est dû à l'impact des projets prélués et des acquisitions, ainsi qu'à la croissance organique des loyers de +3,3 %, le tout combiné à un coût de financement compétitif (1,7 % pour le S1 2024), malgré des taux d'intérêt élevés.
- **Taux d'occupation élevé et dynamique de marché saine** : avec 97,8 % au 30 juin 2024, le taux d'occupation reste à un niveau élevé (98,5 % à fin 2023). Dans un contexte de hausse sur des loyers du marché, WDP a pu revoir les contrats relatifs à 200 000 m<sup>2</sup> GLA à un niveau de loyer de +15 % en moyenne. Actuellement, le loyer contractuel du portefeuille total est inférieur d'environ 12 % au loyer du marché.
- **Nouvelle réévaluation à la hausse du portefeuille** : +61 millions d'euros soit +1 % (au Q1 2024 : +26 millions d'euros), principalement grâce à la stabilité du portefeuille existant et aux plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes. L'EPRA Net Initial Yield est de 5,3%, inchangé depuis le début de l'année. Le rendement de réversion net sur la base d'une location complète au loyer du marché est de 6,2 %.
- **Solidité financière indépendamment de la volatilité des taux d'intérêt** : le bilan reste solide avec un loan-to-value de 35,8 % au 30 juin 2024 (33,7 % fin 2023) et un net debt / EBITDA (adj.) de 6,8x (6,4x fin 2023), soit une légère augmentation suivant le paiement du dividende et l'exécution des investissements prévus au premier semestre. Le ratio de couverture des intérêts passe à 7,4x (6,6x fin 2023) malgré les taux d'intérêt élevés, avec des dettes entièrement couvertes. WDP peut continuer à s'appuyer sur une large position de liquidité avec 2,0 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées.
- **#BLEND2027 – lancement fort grâce à l'approche multi-moteurs et multi-marchés** : un volume de 500 millions d'euros de nouveaux investissements a pu être identifié au S1 2024 (dont 450 millions d'euros au deuxième trimestre). Il s'agit d'investissements dans l'ensemble des opérations et dans tous les pays, y compris une acquisition en Allemagne (80 millions d'euros). Cela se traduit par 106 millions d'euros dans des projets de développement à un rendement de 7,4%, 291 millions d'euros dans des acquisitions à un rendement de 7,0%<sup>2</sup> et 72 millions d'euros dans des projets énergétiques. En outre, la réserve foncière a été reconstituée à hauteur de 39 millions d'euros.
- **Potentiel de croissance intact** : les nouveaux investissements au S1 2024 se traduisent par un solide pipeline d'investissement de 863 millions d'euros à un rendement de 7,0%<sup>3</sup>. Ce paquet comprend des projets, des acquisitions, des réserves foncières et des projets dans le domaine de l'énergie, répartis dans toutes les régions où WDP opère – dont plus de 70 % seront réalisés en Europe occidentale. La réserve foncière stratégique de 2,0 millions de m<sup>2</sup> de potentiel de développement GLA permet à WDP de répondre à la demande du marché. WDP voit également d'autres opportunités de réaliser son plan #BLEND2027.

<sup>1</sup> Cela représente un impact total de 11 millions d'euros (0,05 euro par action), dont 9 millions d'euros (0,04 euro par action) au S1 2023 et 2 millions d'euros (0,01 euro par action) au S2 2023. Voir le [communiqué de presse](#) du 3 juillet 2023 et le point 3.1.5 *Impôts*.

<sup>2</sup> À l'exclusion de la réserve foncière.

<sup>3</sup> Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.

- **Perspectives 2024** : confirmation d'un résultat EPRA par action prévu pour 2024 de 1,47 euro, soit une augmentation de +5 % par rapport à 1,40 euro en 2023.

Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues dans le contexte d'un environnement macroéconomique et géopolitique volatil.

## Potentiel de croissance intact : volume meets profitability

Le pipeline d'investissement a été considérablement renforcé au premier semestre 2024 grâce à 500 millions de nouveaux investissements avec un rendement de 7 %<sup>4</sup>. En effet, ces investissements portent le pipeline d'investissements en cours d'exécution à 863<sup>5</sup> millions d'euros avec un rendement moyen de 7 %.<sup>4</sup> Ce paquet comprend des projets, des acquisitions, des réserves foncières et des projets dans le domaine de l'énergie, répartis dans toutes les régions où WDP opère - dont plus de 70 % seront réalisés en Europe occidentale.

Malgré l'environnement difficile actuel, WDP reste déterminée à créer de la valeur en combinant harmonieusement différents moteurs dans plusieurs régions, tout en continuant à bénéficier de l'un des bilans les plus solides du secteur. L'allocation stricte du capital, axée sur le rendement, permet à WDP de capitaliser sur de nouvelles opportunités de croissance.

### NEW INVESTMENTS IDENTIFIED H1 2024

volume  
**500 million euros**

Acquisitions

**7.0%**

yield

Development projects

**7.4%**

yield

Energy projects

**10%**

IRR

MULTIPLE DRIVERS  
MULTIPLE MARKETS

**100%**

SECURED-COMMITTED -FINANCED

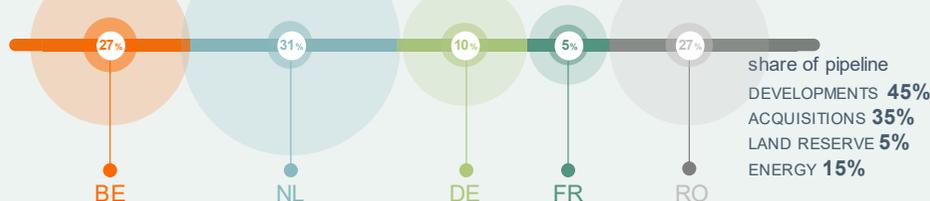
### TOTAL INVESTMENT PIPELINE AT 30 JUNE 2024

volume  
**863 million euros**

**7%**

yield

### WESTERN EUROPE DRIVES GROWTH WITH >70%



share of pipeline  
DEVELOPMENTS **45%**  
ACQUISITIONS **35%**  
LAND RESERVE **5%**  
ENERGY **15%**

**VOLUME MEETS PROFITABILITY**

<sup>4</sup> Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.

<sup>5</sup> Cost to come au 30 juin 2024 : 716 millions d'euros, dont environ 400 millions d'euros seront investis au second semestre 2024. Cela n'a qu'un impact limité sur le loan-to-value de +120 points de base à la fin de 2024, étant donné la génération de flux de trésorerie attendue pour le deuxième semestre 2024 d'environ 170 millions d'euros

## #BLEND2027 : Combining multiple drivers in multiple markets

Plan de croissance quadriennal 2024-27 qui prévoit la croissance des bénéfices en combinant différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques) et vise un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros (500 millions d'euros par an avec une contribution totale en 2027). Sur cette base, WDP vise pour 2027 un résultat EPRA de 1,70 euro par action, soit une augmentation annuelle sous-jacente de +6 %. Sa solide position financière actuelle combinée aux bénéfices réservés et au dividende optionnel attendus garantit à WDP de disposer déjà de fonds suffisants pour financer ce plan. **Les résultats semestriels confirment l'approche multi-facteurs sur plusieurs marchés**



### BUILD

Tendances structurelles toujours **positives et dynamique de marché saine**

Taux d'occupation élevé et constant de **~98 %**



### LOAD

**300 millions d'euros** d'investissements dans le bilan au S1 2024

**863 millions d'euros** d'investissements en cours (acquisitions, projets, énergie). Rendement sur le coût : 7 %<sup>6</sup>

**2,0 millions de m<sup>2</sup> GLA** en potentiel de développement  
Acquisition d'un nouveau projet de construction en **Allemagne** pour un montant de 80 millions d'euros

Poursuite de l'expansion en **France** vers plus de 250 millions d'euros



### EXTRACT

Indexation des contrats de bail de **>3 %**

Révision à la hausse des contrats : **+15 % pour 200 000 m<sup>2</sup> GLA** de bâtiments

Potentiel de réversion : contrats **12 %** en dessous du loyer du marché



### NEUTRALIZE

Capacité photovoltaïque anticipée de **350 MWp en 2027**, associée à la poursuite du développement de l'infrastructure énergétique (40 millions d'euros en potentiel de chiffre d'affaires)

**82 MWp** de capacité d'énergie solaire en cours d'exécution avec un TRI de ~8 %

Front of the Meter (FTM) **parc de batteries** d'une puissance de 60 MW pour un montant de 65 millions d'euros et un TRI cible de 10-15 %



### DISCIPLINED

Net debt / EBITDA (adj.) de **6,8x**

**2,0 milliards d'euros** de liquidité

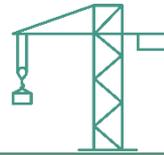
**100 %** de l'augmentation de capital en décembre 2023 déjà investis après 6 mois

<sup>6</sup> Pour les acquisitions et les développements de projets, hors achats de terrains et investissements dans l'énergie.

# 1. Performance

## 1. Activités opérationnelles

SUSTAINABLE GROWTH



### PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

**97,8 %**

RENTED

CONTRATS DE BAIL

10 %  
ARRIVANT  
ÉCHÉANCE EN 2024

- ✓ 75 % prolongés
- ✓ Confirmation de la confiance

FINALISÉS	EN COURS	POTENTIEL
SUPERFICIE		
111 000 m <sup>2</sup>	514 000 m <sup>2</sup>	~2 000 000 m <sup>2</sup> <small>superficie locative</small>
INVESTISSEMENTS		
98 millions d'euros	391 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL		
6,2 %	6,9 %	
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL		
12 ans	10 ans	

ACQUISITIONS

**330** millions d'euros

## 1.1. Acquisitions et désinvestissements

Au cours de 2024, un certain nombre d'acquisitions (tant des bâtiments que de nouveaux terrains) ont pu être identifiées pour un montant total d'environ 330 millions d'euros.<sup>7</sup> Tous ces achats ont été réalisés à des prix conformes à la juste valeur telle que déterminée dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 7,0 %.<sup>8</sup>

### 1.1.1. Acquisitions identifiées au cours du deuxième trimestre de 2024

#### *Pays-Bas*

##### **Province d'Overijssel**

Acquisition forward-funding d'un projet de redéveloppement par WDP et Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) qui s'inscrit pleinement dans la stratégie européenne de réindustrialisation pour faciliter le stayhoring ou le reshoring. Au total, une surface d'environ 74 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et de production haut de gamme sera réalisée pour un investissement total d'environ 90 millions d'euros. L'achèvement progressif de toutes les propriétés est prévu pour la fin de 2026 et le début de 2027. Cette coopération avec HMO fait suite à des collaborations antérieures dans la région.

#### *France*

##### **Reims**

Accord pour l'acquisition d'un site d'environ 74 000 m<sup>2</sup> qui sera adapté en un site multi-locataires pour des entreprises technologiques et locales. Le budget d'investissement pour l'acquisition et les travaux d'adaptation est d'environ 6 millions d'euros. La nature brownfield de ce site offre également un potentiel de redéveloppement à long terme. Ce site à proximité de Reims renforce la position de WDP dans cette région, après l'opération de sale-and-lease-back d'un bâtiment à Châlons-en-Champagne en 2023.<sup>9</sup>

#### *Roumanie*

##### **Agglomération de Bucarest, Constanta et Targu Mures**

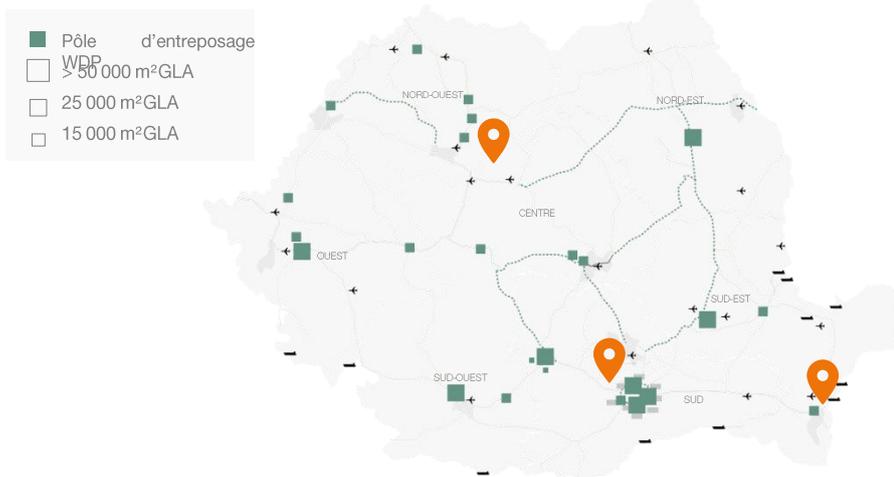
Acquisition d'un portefeuille comprenant plus de 136 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts louables et une vaste parcelle pour le développement futur de potentiellement plus de 300 000 m<sup>2</sup> GLA. Cette transaction porte sur un investissement d'environ 110 millions d'euros. Le portefeuille se compose d'entrepôts de classe A et de bâtiments industriels légers, loués à des clients haut de gamme.

---

<sup>7</sup> Cost to come : 305 millions d'euros. Un montant supplémentaire de 42 millions d'euros doit être investi pour les achats annoncés en 2023.

<sup>8</sup> Hors réserve foncière.

<sup>9</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 26 janvier 2024.



Les sites de Chitila (agglomération de Bucarest, près de WDP Dragormiresti) et de Targu Mures (Transylvanie, un centre logistique crucial grâce à sa récente connexion au réseau autoroutier roumain en pleine expansion) complètent la présence existante de WDP dans ces régions. Dans le parc d'affaires de Constanta, à proximité du plus grand port de la mer Noire et d'une plaque tournante stratégique cruciale, WDP acquiert un site bâti avec un vaste terrain pour un développement futur. Ce site est directement adjacent à la zone portuaire et peut être connecté au réseau ferroviaire. Entre-temps, le permis de construire un entrepôt supplémentaire a été finalisé et le développement – pour lequel des négociations commerciales sont aujourd'hui en cours - pourra commencer dès qu'un contrat de prélocation aura été conclu.



Agglomération de Bucarest



Constanta



Targu Mures

## Allemagne

### Rhénanie-du-Nord-Westphalie

En Rhénanie-du-Nord-Westphalie, WDP a conclu un accord de principe pour l'acquisition d'un tout nouveau bâtiment certifié vert pour la logistique à valeur ajoutée d'environ 60 000 m. Cette acquisition permet à WDP de doubler sa présence sur le marché allemand de l'immobilier logistique. Cette transaction porte sur un montant d'investissement d'environ 80 millions d'euros.

## 1.1.2. Aperçu de toutes les acquisitions réalisées au cours de 2024

### *Acquisitions - Immobilier*

Site		Locataire	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )
BE	Sint-Katelijne-Waver	Fully let	2 750
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	10 617
FR	Reims	Various	74 000
NL	Provincie Overijssel	Fully let	74 000
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	19 319
RO	Chitila	Various	76 994
RO	Constanta	Various	41 117
RO	Targu Mures	Various	18 263
DE	North Rhine-Westphalia	Fully let	60 000
<b>Superficie louable totale (en m<sup>2</sup>)</b>			<b>377 060</b>

### *Acquisitions - Réserve foncière*

Site			Surface totale (en m <sup>2</sup> )
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	land reserve	49 384
RO	Timisoara	land reserve	46 010
RO	Craiova	land reserve	114 320
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	58 289
RO	Constanta	land reserve	666 811
<b>Superficie totale (en m<sup>2</sup>)</b>			<b>934 814</b>

## 1.1.3. Ventes

Au troisième trimestre 2024, la vente d'un site non stratégique à Beersel (Belgique) aura lieu pour un montant d'environ 5 millions d'euros. WDP réalisera une plus-value de 17 % sur la dernière juste valeur.

## 1.2. Projets finalisés au cours de la première moitié de 2024<sup>10</sup>

WDP a pu réceptionner, au cours de la première moitié de 2024, les projets pré loués suivants, pour une surface totale d'environ 111 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,2 %, pour un investissement d'environ 98 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 12 ans.

Site		Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6 566	7
<b>BE</b>				<b>6 566</b>	<b>7</b>
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	2Q24	15 000	10
<b>LU</b>				<b>15 000</b>	<b>10</b>
NL	Breda	Elka Pieterman/PHC/CCT	2Q24	25 768	20
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16 000	19
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18 000	25
<b>NL</b>				<b>59 768</b>	<b>64</b>
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6 242	5
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8 761	6
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14 656	8
<b>RO</b>				<b>29 659</b>	<b>18</b>
<b>Totaal</b>				<b>110 993</b>	<b>98</b>

\*Joint venture

## 1.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en cours d'exécution, d'un montant d'environ 391 millions d'euros et d'une superficie locative de près de 514 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,9 %.<sup>11</sup> Le rendement des nouveaux projets identifiés au cours du premier semestre de 2024 (106 millions d'euros) est de 7,4 %. Ce pipeline de développement est pré loué à 77 % (71 % au Q4 2023) avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 10 ans. Le taux de prélocation a connu une baisse exceptionnelle temporaire au cours des trimestres précédents. En principe, WDP s'efforce de conclure des contrats de location avant le début des projets de développement. Des exceptions peuvent parfois survenir en raison de facteurs spécifiques tels que l'extension de sites ou de groupes existants, des projets de friches industrielles avec obligation de réhabilitation des sols et de construction, et/ou la satisfaction de la demande de petites unités dans des endroits spécifiques. Le projet de Twist (Allemagne) a dû être annulé, étant donné le changement de position de la municipalité concernant la licence d'exploitation du client.

<sup>10</sup> 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 locative des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.

<sup>11</sup> Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,5 % en Europe occidentale et 7,9 % en Roumanie.

### 1.3.1. Projets identifiés au cours du deuxième trimestre de 2024<sup>12</sup>

#### *Pays-Bas*

##### **Zwolle - Hessenpoort**

Outre le campus WDP de Wehkamp, le développement phasé d'un total d'environ 62 000 m<sup>2</sup>, répartis sur trois bâtiments, va être lancé dans les conditions habituelles d'un permis. Le montant d'investissement pour le développement total s'élève à environ 75 millions d'euros. La première phase prévoit la construction d'un nouvel entrepôt d'une superficie d'environ 25 000 m<sup>2</sup> qui est entièrement préloué pour une période de 10 ans, avec réception prévue dans le courant du premier trimestre de 2026.

#### *Roumanie*

##### **Bucarest - Stefanestii de Jos**

La capacité d'entreposage existante du détaillant alimentaire Metro sera augmentée grâce au développement d'un nouvel entrepôt à température contrôlée (réfrigération et congélation) de plus de 15 000 m<sup>2</sup> sur la base d'un engagement de location fixe de 10 ans. Le montant d'investissement pour ce projet s'élève à 20 millions d'euros. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre de 2025.



<sup>12</sup> 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<sup>13,14</sup>

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Projets prélués	Rendement escompté
BE	Antwerp	Fully let	1Q26	14 893	18	100%
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20 215	24	100%
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	33 288	29	100%
BE	Lokeren	In commercialisation	2Q26	9 204	13	0%
BE	Various*	WWRS + in commercialisation	2Q25	123 500	25	57%
BE	Grimbergen	In commercialisation	1Q26	53 500	25	0%
<b>BE</b>				<b>254 600</b>	<b>135</b>	<b>64%</b>
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q25	14 779	10	0%
<b>FR</b>				<b>14 779</b>	<b>10</b>	<b>0%</b>
NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	3Q24	29 500	29	68%
NL	Zwolle	Fully let	1Q26	62 000	75	100%
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22 507	21	0%
NL	Schiphol	Kintetsu	1Q25	10 400	14	100%
<b>NL</b>				<b>124 407</b>	<b>139</b>	<b>78%</b>
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48 335	36	100%
RO	Timisoara	Ericsson	3Q24	33 455	32	100%
RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11 600	8	100%
RO	Baia Mare	Maravet	1Q25	11 300	11	100%
RO	Stefanestii de Jos	Metro	3Q25	15 139	20	100%
<b>RO</b>				<b>119 829</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>
<b>Total</b>				<b>513 615</b>	<b>391</b>	<b>77%</b>

\*Joint venture

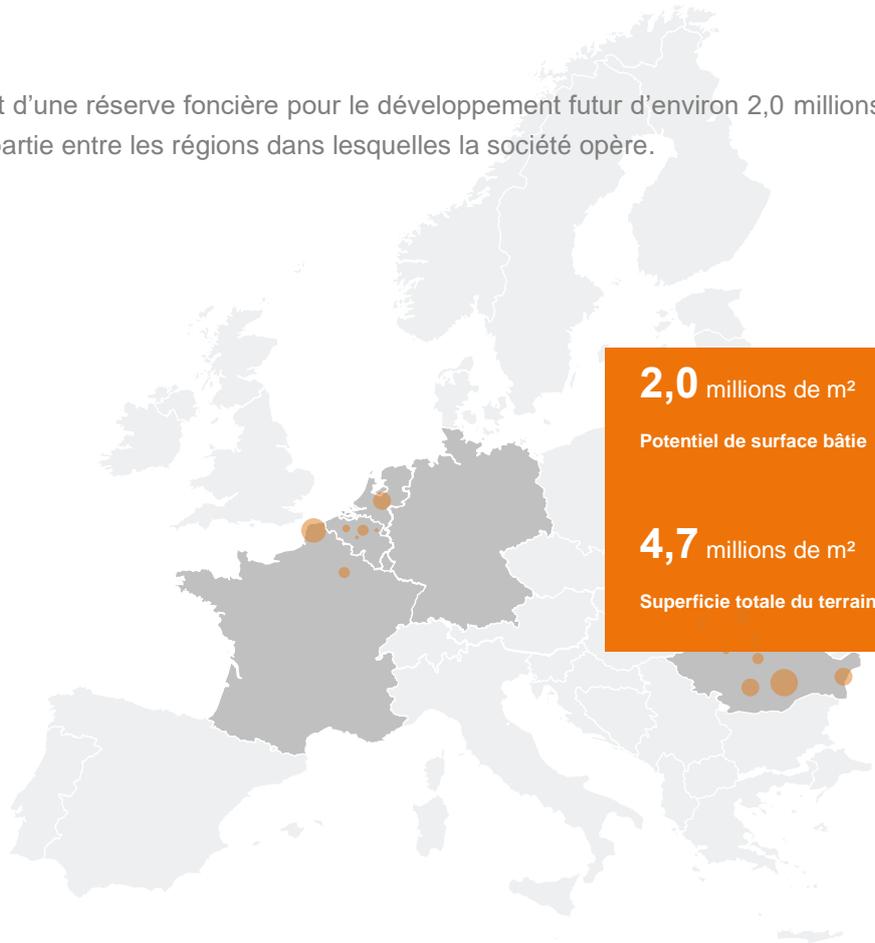
Sur le volume total d'investissement de 391 millions d'euros, il restait au 30 juin 2024 268 millions d'euros à investir.

<sup>13</sup> 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 29 % pour Gosselin-WDP) et pour le site de Grimbergen, dont WDP est copropriétaire à parts égales. La superficie locative des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.

<sup>14</sup> 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 2,0 millions de m<sup>2</sup> de surface bâtie, répartie entre les régions dans lesquelles la société opère.



## 2. Investissements dans l'énergie

### 2.1. Énergie solaire

WDP dispose aujourd'hui d'une capacité de production d'énergie solaire totale de 191 MWp. C'est conforme à l'ambition d'une capacité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques de 350 MWp à l'horizon 2027. Par conséquent, les revenus annuels attendus de l'énergie solaire peuvent atteindre 40 millions d'euros.<sup>15</sup> Leur contribution progressive au compte de résultat, en raison de la complexité accrue et du délai d'exécution de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) ainsi que de la baisse des prix de l'énergie, doit être prise en compte. Au deuxième trimestre de 2024, l'installation d'une capacité de 82 MWp est en cours d'exécution, représentant un budget d'investissement de 57 millions d'euros.<sup>16</sup> WDP vise un TRI d'environ 8 % pour ces investissements, associé à un rendement sur les coûts d'environ ~10 à 15 %.



### 2.2. Parc de batteries devant le compteur

Sur un site existant à Genk (Bosdel), en Belgique, WDP prévoit d'installer un grand parc de batteries. Concrètement, il s'agit d'un système de stockage d'énergie par batterie (BESS) devant le compteur (FTM) qui sera chargé d'équilibrer le réseau électrique en stockant et en gérant l'énergie excédentaire sur le réseau, par exemple lorsqu'il y a beaucoup de soleil ou de vent. Grâce à leur capacité de stockage, de tels projets peuvent offrir la stabilité et la flexibilité nécessaires au réseau électrique, ce qui permet de créer et de réserver une capacité pour équilibrer le réseau en cas de pics ou de creux et répondre à la variabilité des prix de l'énergie. Ils constituent en outre un maillon essentiel de l'infrastructure énergétique nécessaire et sont complémentaires des énergies renouvelables. Le projet de batterie aura une puissance de 60 MW et offrira une capacité de stockage d'énergie allant jusqu'à 240 MWh. L'investissement est estimé à 65 millions d'euros. WDP est responsable de la réalisation du projet et de l'investissement et travaillera



<sup>15</sup> Y compris un revenu annuel de 7 millions d'euros provenant de certificats verts pour des projets en Belgique qui ont été délivrés avant 2013 et expireront progressivement au cours de la période 2028-32.

<sup>16</sup> Dont un montant de 36 millions d'euros reste à investir.

avec un partenaire spécialisé pour l'exploitation. La demande de permis a entre-temps été déposée. WDP vise à rendre le parc de batteries opérationnel pour la fin de l'année 2028, en fonction de la connexion au réseau à haute tension. Le projet se situera sur le même site, près du canal Albert, où le développement d'un centre de distribution européen pour le fabricant de peinture Rust-Oleum (Martin Matthijs) a récemment débuté.<sup>17</sup> L'emplacement n'est pas une coïncidence : ce site est en effet adjacent à une station haute tension d'Elia.

### 2.3. Projets énergétiques intégrés

En outre, WDP a également plusieurs projets BESS derrière le compteur (BTM) à petite échelle, certains opérationnels et d'autres planifiés. Ces projets sur des sites avec une installation photovoltaïque et une consommation élevée par le client sur place (par exemple, dans le cadre d'un centre d'e-mobilité avec de nombreux besoins de recharge rapide de véhicules électriques) garantissent la maximisation de la consommation solaire locale et la réduction de la dépendance vis-à-vis du réseau.

Ainsi, pour CEVA à Heerlen, une batterie a, par exemple, été installée sur le site afin d'optimiser l'équilibre avec l'énergie produite localement et de veiller à ce que les périodes de fort rayonnement solaire compensent les périodes de production d'énergie insuffisante pour répondre à la forte demande d'énergie. Cette mise en œuvre permet aux clients de poursuivre leurs activités sans soucis d'énergie, de la meilleure manière possible, dans le respect de l'environnement et des émissions de gaz à effet de serre.

### 2.4. Plus qu'un entrepôt : la centrale électrique logistique

L'accélération de l'électrification et de la décarbonation du transport crée une demande accrue d'investissements dans une infrastructure d'appui. En tant que partenaire immobilier, WDP peut jouer un rôle crucial pour son client en transformant ses entrepôts en hubs de recharge qui optimisent le profil énergétique du client. Le transport électrique modifiera en effet considérablement ce profil. Une combinaison sophistiquée de production d'énergie sur site par des panneaux solaires, associée à des installations de recharge et batteries intelligentes, permettra d'y répondre.



<sup>17</sup> Voir 1.3.2 Aperçu de tous les projets en cours d'exécution au chapitre 1. Performance.

## 3. Corporate governance

### 3.1. Tony De Pauw fait ses adieux en tant que CEO

Tony De Pauw a démissionné de son poste de co-CEO avec effet au 1er juillet 2024. Il restera toutefois actif au sein de WDP, notamment en tant que conseiller spécial dans le cadre de la poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne, l'un des moteurs du plan de croissance #BLEND2027 récemment annoncé. Sa longue expérience et sa connaissance approfondie du secteur de l'immobilier logistique, ainsi que ses contacts étroits avec les clients, continueront de soutenir WDP. Tony De Pauw reste membre du Conseil d'Administration de WDP en tant que représentant actif de l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw.

« Bien que notre tandem de longue date en tant que co-CEOs prenne officiellement fin, je suis convaincu que le dynamisme, l'expérience et les connaissances que Tony apportera à notre entreprise dans un autre rôle resteront d'une valeur inestimable pour la poursuite de l'expansion de WDP.

*Joost Uwents - CEO*

### 3.2. Nomination de Patrick O en tant que membre du Conseil d'Administration de WDP

L'Assemblée Générale du WDP a approuvé la nomination de Patrick O en tant qu'administrateur indépendant et non exécutif pour un mandat de quatre ans.

Sa passion pour l'énergie et le chauffage lui a permis d'acquérir de solides connaissances en matière de transition énergétique, d'électrification et d'investissement dans le développement durable. Ces vastes expériences contribuent à la diversification des connaissances au sein du Conseil d'Administration. Compte tenu des ambitions de WDP en ce qui concerne les solutions et infrastructures énergétiques, un moteur clé du plan de croissance 2024-27, son expertise et son expérience dans ce domaine sont également d'une grande valeur. Son expérience professionnelle internationale et, plus particulièrement, son affinité avec le marché allemand sur lequel WDP entend miser constituent également un complément précieux à l'expertise du Conseil d'Administration. La mentalité pragmatique, l'expérience pratique et les connaissances solides de Patrick O seront d'une grande valeur ajoutée pour WDP et permettront d'atteindre avec succès les objectifs fixés.

## 4. #TeamWDP

VITALLY ENGAGED

### 4.1. Great Place To Work®

WDP a obtenu la certification Great Place To Work® en 2024.

Great Place To Work® est l'autorité mondiale en matière de culture sur le lieu de travail. Une enquête auprès des employés permet d'évaluer leurs expériences, leur perception du lieu de travail, leur confiance et leur encouragement à se développer sur le plan personnel et professionnel. Grâce à ces informations, une organisation peut encore s'améliorer et prendre des décisions stratégiques conformes aux normes mondiales en matière de lieux de travail de qualité.



### 4.2. International #TeamWDP Day

Le 25e anniversaire de WDP en tant que société cotée en bourse spécialisée dans l'immobilier logistique était le thème idéal pour la journée internationale annuelle de l'équipe de cette année. Outre les moments de détente, des ateliers actifs ont été organisés pour discuter de sujets transnationaux afin de perpétuer l'alignement au sein du groupe et de faciliter l'engagement de toutes les équipes.



## 2. L'action

### 1. L'action

#### Données par action

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	223 797 576	219 433 809	203 980 363
Free float	79%	79%	78%
Capitalisation boursière (en euros)	5 662 078 673	6 253 863 557	5 446 275 704
Volume traité	30 856 590	56 098 783	88 782 514
Volume journalier moyen (en euros)	6 364 117	5 827 019	10 834 034
Vélocité free float <sup>1</sup>	34,9%	32,2%	55,8%
Cours boursier pour la période			
maximum	28,2	30,5	41,7
minimum	24,3	22,6	23,1
clôture	25,3	28,5	26,7
IFRS NAV <sup>2</sup> (en euros)	20,1	20,2	20,9
EPRA NTA (en euros) <sup>◆</sup>	19,9	20,1	20,7
Pourcentage de distribution	n.r.	85%	86%
Résultat EPRA/action <sup>3</sup> (en euros)	0,71	1,40	1,25
Résultat EPRA/action <sup>4</sup> (en euros)	0,70	1,32	1,16
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	1,12	1,00
Dividende net/action (en euros)	n.r.	0,78	0,70

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.

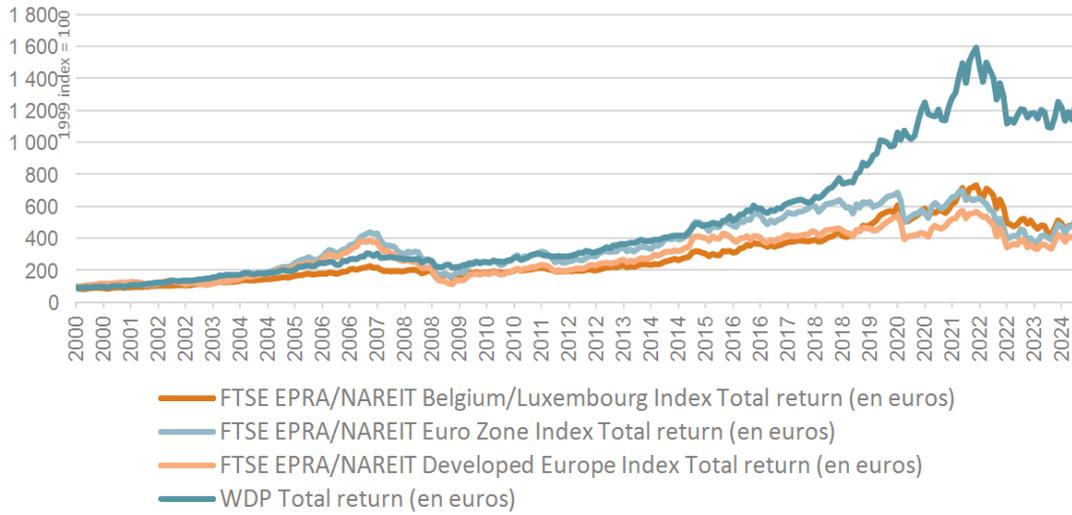
3 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

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

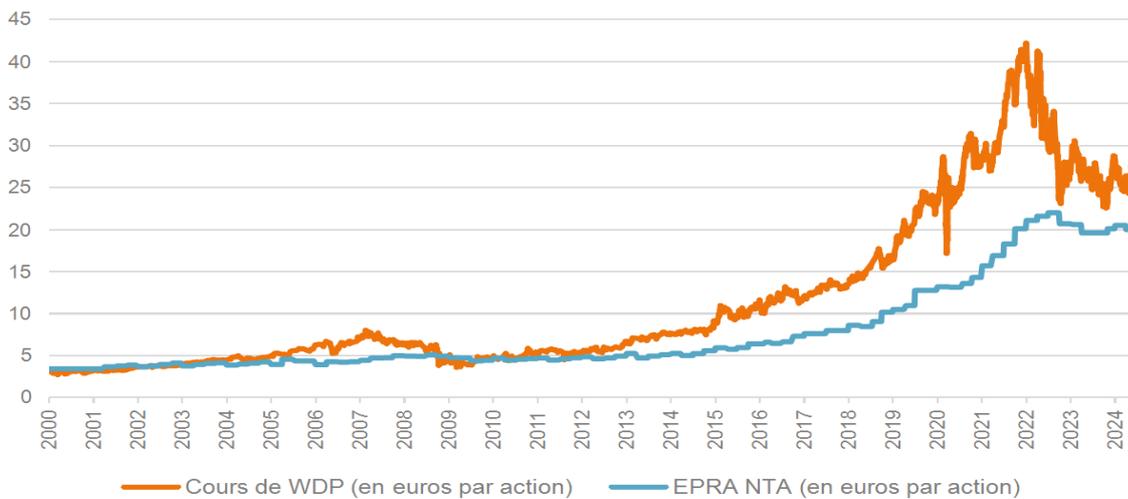
EURONEXT Brussels et Amsterdam  
IPO : 28.06.1999  
Cotation : en continu  
Code ISIN : BE0003763779  
Liquidity provider : Van Lanschot Kempen & Co et KBC Securities



## Rendement de l'action WDP versus indices EPRA



## Comparaison des cours boursiers versus EPRA NTA



## 2. Actionnariat

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	177 037 663		79,1%
Sociétés liées à BlackRock <sup>1</sup>	9 448 417	12.02.2021	4,2%
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	4 738 986	02.11.2018	2,1%
Norges Bank <sup>1</sup>	6 350 449	18.09.2023	2,8%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire <sup>2</sup>	156 499 811	15.05.2024	69,9%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) <sup>3</sup>	46 759 913	15.05.2024	20,9%
<b>Total</b>	<b>223 797 576</b>		<b>100%</b>

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

18 octobre 2024	Publication des résultats du Q3 2024
30 janvier 2025	Publication des résultats annuels 2024
31 mars 2025	Publication du rapport annuel relatif à l'exercice 2024
25 avril 2025	Publication des résultats du Q1 2025
30 avril 2025	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2024
2 mai 2025	Date ex-dividende 2024
5 mai 2025	Date d'enregistrement du dividende 2024

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

### 3. Résultats financiers

**156,1** millions d'euros

Résultat EPRA

**7,1** milliards d'euros

Valeur réelle du portefeuille immobilier

**89,6** %

Marge d'exploitation

**0,71** euro

Résultat EPRA par action

**97,8** %

Taux d'occupation

**3,3** %

Like-for-like croissance des revenus de location

**5,4** ans

Durée moyenne des contrats de bail

**19,9** euros

EPRA NTA par action

#### Indicateurs clés de performance EPRA

30.06.2024 31.12.2023

	30.06.2024	31.12.2023
EPRA NTA (en euros par action)	19,9	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	21,8	22,0
EPRA NDV (en euros par action)	20,7	20,8
EPRA LTV (en %)	36,9	34,6
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,3	5,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,3	5,3
Taux de vacance EPRA (en %)	2,2	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	11,0	10,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,6	10,6

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

	30.06.2024	31.12.2023
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	7 089,9	6 766,6
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	6,2	6,1
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,3	5,3
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) (en ans)	5,4	5,3
Taux d'occupation <sup>2</sup> (en %)	97,8	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	3,3	6,0
Marge opérationnelle <sup>3</sup> (en %)♦	89,6	91,0
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %)♦	35,8	33,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	38,2	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	6,8	6,4
Interest Coverage Ratio <sup>4</sup> (en x)	7,4	6,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,7	1,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,5	5,9
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,0	5,3
Hedge ratio (en %)♦	107	119
Terme moyen restant des couvertures <sup>5</sup> (en ans)	5,2	5,7
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	192,4	173,3
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172,3	157,7
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-15,7	-20,5
Résultat EPRA♦	156,1	144,4
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	56,0	-89,6
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	8,3	-20,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-5,9	-4,5
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	214,6	29,5
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA♦	0,71	0,71
Résultat sur portefeuille - part du Groupe♦	0,25	-0,44
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,04	-0,10
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,03	-0,02
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,97	0,14
IFRS NAV <sup>6</sup>	20,1	20,1
EPRA NTA♦	19,9	19,6
EPRA NRV♦	21,8	21,5
EPRA NDV♦	20,7	20,9

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

1 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 2024 et le premier semestre de 2023.

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 2024	H1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Revenus locatifs moins les coûts liés à la location</b>	185 312	163 237	22 075	13,5%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	103	-103	n.r.
Produits de l'énergie solaire	10 809	12 347	-1 537	-12,5%
Autres produits/charges opérationnels	-3 738	-2 352	-1 386	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>192 383</b>	<b>173 335</b>	<b>19 048</b>	<b>11,0%</b>
Charges immobilières	-8 846	-7 254	-1 592	21,9%
Frais généraux de la société	-11 234	-8 358	-2 876	34,4%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>172 303</b>	<b>157 723</b>	<b>14 580</b>	<b>9,2%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-15 692	-20 489	4 797	-23,4%
Impôts sur le résultat EPRA	-2 653	6 537	-9 190	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-1 050	-1 890	840	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	7 400	6 491	908	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 179	-3 973	-206	5,2%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>156 128</b>	<b>144 399</b>	<b>11 729</b>	<b>8,1%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	59 758	-137 174	196 931	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-41	-1 504	1 463	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-8 085	58 551	-66 635	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	6 128	-12 347	18 476	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>57 761</b>	<b>-92 474</b>	<b>150 235</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-1 711	2 873	-4 584	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>56 050</b>	<b>-89 601</b>	<b>145 651</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	10 777	-20 355	31 132	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-2 508	-442	-2 066	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>8 270</b>	<b>-20 796</b>	<b>31 132</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>8 270</b>	<b>-20 796</b>	<b>29 066</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-5 826	-4 533	-1 292	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-216	-61	-155	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-6 042</b>	<b>-4 594</b>	<b>-1 447</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	162	142	20	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-5 879</b>	<b>-4 452</b>	<b>-1 427</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>220 296</b>	<b>30 508</b>	<b>189 789</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-5 728	-958	-4 770	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>214 569</b>	<b>29 550</b>	<b>185 019</b>	<b>n.r.</b>

## Ratios clés

(en euros par action)	H1 2024	H1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,71	0,71	0,00	0,4%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,25	-0,44	0,69	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	0,04	-0,10	0,14	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,03	-0,02	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,97	0,14	0,83	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,70	0,70	0,00	0,1%
Nombre moyen pondéré d'actions	220 536 739	204 743 120	15 793 620	7,7%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	223 797 576	207 118 066	16 679 510	8,1%

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 2024	Q2 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	94 857	82 343	12 514	15,2%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	103	-103	n.r.
Produits de l'énergie solaire	7 191	8 670	-1 479	-17,1%
Autres produits/charges opérationnels	866	592	274	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>102 914</b>	<b>91 708</b>	<b>11 206</b>	<b>12,2%</b>
Charges immobilières	-4 341	-3 613	-728	20,2%
Frais généraux de la société	-5 516	-5 083	-434	8,5%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>93 057</b>	<b>83 012</b>	<b>10 045</b>	<b>12,1%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-8 752	-10 475	1 723	-16,5%
Impôts sur le résultat EPRA	-1 866	9 473	-11 340	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-550	-1 890	1 340	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 064	3 557	507	n.r.
Intérêts minoritaires	-2 091	-1 957	-134	n.r.
<b>Résultat EPRA</b>	<b>83 863</b>	<b>81 721</b>	<b>2 142</b>	<b>2,6%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	33 149	-55 717	88 866	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	5	-1 702	1 706	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-2 152	49 583	-51 735	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-622	-4 714	4 092	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>30 379</b>	<b>-12 550</b>	<b>42 929</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-1 223	-204	-1 019	n.r.
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>29 156</b>	<b>-12 754</b>	<b>41 909</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	2 218	9 030	-6 812	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	193	-282	475	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>2 411</b>	<b>8 748</b>	<b>-6 337</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>2 411</b>	<b>8 748</b>	<b>-6 337</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-4 191	-2 219	-1 972	n.r.
Amortissement panneaux solaires	-1 709	-1 764	55	n.r.
Réduction de valeur des panneaux solaires	-2 483	-455	-2 027	445,4%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-187	-25	-163	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-4 379</b>	<b>-2 244</b>	<b>-2 135</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	151	30	121	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-4 228</b>	<b>-2 214</b>	<b>-2 014</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>114 365</b>	<b>77 632</b>	<b>36 733</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-3 163	-2 131	-1 032	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>111 201</b>	<b>75 501</b>	<b>35 701</b>	<b>n.r.</b>

## Ratios clés

(en euros par action)	Q2 2024	Q2 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,38	0,40	-0,02	-4,9%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,13	-0,06	0,19	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	0,01	0,04	-0,03	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,02	-0,01	-0,01	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,50	0,37	0,13	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,37	0,39	-0,02	-5,0%
Nombre moyen pondéré d'actions	221 639 669	205 497 494	16 142 175	7,9%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	223 797 576	207 118 066	16 679 510	8,1%

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 192,4 millions d'euros pour la première moitié de 2024, soit une augmentation de 11,0% par rapport à l'année précédente (173,3 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par les nouveaux projets prélués et les acquisitions combinés à la croissance organique des loyers. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de 3,3 %.

### Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>	Autres joint ventures <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	52 999	82 874	4 931	1 829	42 279	184 912	2 541	1 599
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	171	468	-62	0	-177	400	0	5
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>53 170</b>	<b>83 342</b>	<b>4 869</b>	<b>1 829</b>	<b>42 102</b>	<b>185 312</b>	<b>2 541</b>	<b>1 604</b>

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.

Le résultat immobilier comprend également 10,8 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 12,3 millions d'euros l'année précédente. Bien que la capacité solaire ait augmenté, les revenus ont chuté en raison de la baisse des prix de l'électricité et des conditions météorologiques défavorables. La capacité continuera à augmenter, mais sa contribution au compte de résultat devrait être prise en compte progressivement, en raison de la complexité accrue et du délai de mise en œuvre de ces projets (par exemple, le raccordement au réseau) et de la baisse des prix de l'énergie. WDP prévoit une augmentation des revenus de l'énergie solaire photovoltaïque sur une base annuelle à partir de 2025.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 172,3 millions d'euros pour le S1 2024, soit une augmentation de +9,2% par rapport à la même période l'année précédente (157,7 millions d'euros). Les dépenses immobilières et autres frais généraux s'élèvent à 20,1 millions d'euros pour le deuxième trimestre de 2024 (15,6 millions d'euros au S1 2023). Cette augmentation de 4,5 millions d'euros soit +29 % est conforme à le résultat immobilier, mais constitue une base de comparaison défavorable compte tenu de quelques éléments exceptionnels positifs au niveau des frais généraux au T1 2023 pour un montant d'environ 2 millions d'euros. En outre, il y a également une augmentation des coûts immobiliers à partir du T2 2024 de +0,5 million d'euros par trimestre, en raison de l'acquisition récente en Roumanie pour 90 millions d'euros.<sup>18</sup> Bien que cette acquisition offre un rendement net élevé de 12,5 %, la marge brute/net est plus faible en raison d'une gestion plus intensive. Ces facteurs expliquent donc la légère baisse en glissement annuel de la marge d'exploitation à 89,6% (pour rappel, la marge d'exploitation est toujours affectée négativement au premier trimestre en raison de l'IFRIC 21). WDP prévoit de maintenir sa marge d'exploitation annualisée élevée au-delà de 90 %.

<sup>18</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 26 janvier 2024 concernant l'acquisition d'un centre logistique urbain à Bucarest.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'est amélioré de -20,5 millions d'euros l'année dernière à -15,7 millions d'euros. Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt (de 2,2 % début janvier 2023 à 3,7 % au 30 juin 2024 pour l'Euribor 3 mois), WDP maintient le résultat financier sous contrôle grâce à sa gestion financière proactive dans laquelle les dettes sont entièrement couvertes contre la hausse des taux d'intérêt et le financement des investissements au cours de la dernière année principalement par l'intermédiaire de capitaux frais. Le coût d'intérêt moyen reste très bas à 1,7 % pour le S1 2024 (1,9 % pour le S1 2023).

Ce résultat tient compte de 6,5 millions d'euros d'intérêts activés sur les développements de projets. Le résultat financier comprend en outre le coût récurrent des terrains en concession, soit -2,1 millions d'euros, qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le Résultat financier.

Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille), cela implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts, qui passe à 7,4x (contre 6,6x au 31 décembre 2023).

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

Le résultat de 7,4 millions d'euros pour le S1 2024 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena.

### 1.5. Impôts

Pour 2024, WDP établit toujours ses comptes en appliquant le régime FBI pour ses activités aux Pays-Bas. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. Pour l'avenir (à partir de 2025), cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de 11 millions d'euros (0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA.

Veuillez noter que les provisions prévues pour 2021-22-23 (lorsque l'on supposait que le régime FBI était menacé pour ces exercices) ont été annulées en 2023, ce qui a eu un impact positif unique sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action), dont environ 9 millions d'euros (0,04 euro par action) au Q2 2023.

### 1.6. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour le S1 2024 s'élève à 156,1 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de +8,1% par rapport au résultat de 144,4 millions d'euros en 2023. Cette augmentation du résultat EPRA est conforme à l'objectif du nouveau plan de croissance #BLEND2027 et au résultat de plusieurs moteurs : la réception de projets prélués, la réalisation d'acquisitions, la croissance organique des loyers par le biais de l'indexation des loyers et combinée à un coût de la dette en légère baisse malgré la forte augmentation des taux d'intérêt Euribor (en raison de la couverture totale de la dette et du financement de la croissance en fonds propres). En outre, il faut également tenir compte de l'élimination du revenu unique de 9 millions d'euros sur le FBI au premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023.



Le résultat EPRA par action est resté quasiment stable d'une année sur l'autre (+0,4%) et s'élève à 0,71 euro. Au niveau sous-jacent, le résultat EPRA par action a cependant augmenté de +7 %, hors impact positif unique de +0,04 euro par action (9 millions d'euros) au S1 2023, lié au statut de FBI, lequel a créé une base de comparaison défavorable. De plus, cela inclut également une augmentation de +7,7 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, principalement liée au renforcement du capital (Q2 2023 : 77 millions d'euros dividende optionnel, Q4 2023 : 300 millions d'euros ABB et Q2 2024 : 103 millions d'euros dividende optionnel).

#### 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 le S1 2024 atteint 56,0 millions d'euros, soit 0,25 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à -89,6 millions d'euros, soit -0,44 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+2,9 millions d'euros), Pays-Bas (+23,5 millions d'euros), France (+13,9 millions d'euros), Roumanie (+9,7 millions d'euros), Allemagne (+1,1 millions d'euros), Luxembourg (-0,8 millions d'euros) et Suède (+5,9 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 +60,7 millions d'euros, soit une augmentation de +0,9% en cumul annuel. Cela s'explique principalement par les plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes, combinées à la stabilité du portefeuille existant (hausse de la variation de rendement de +13 pb compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +1,4 % pour le S1 2024). Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA NIY de 5,3 %.

#### 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 Groupe<sup>19</sup> s'élèvent à 8,3 millions d'euros, soit 0,04 euro par action pour le S1 2024 (par rapport à -20,8 millions d'euros, soit -0,10 euro par action en 2023).

La 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

---

<sup>19</sup> 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.



coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -5,9 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 le S1 2024 de 214,6 millions d'euros (par rapport à 29,5 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 214,6 millions d'euros et le résultat EPRA de 156,1 millions d'euros est principalement due à la légère augmentation de valeur du portefeuille et à la variation positive des instruments de couverture d'intérêts.

## 2. Commentaires sur le bilan

### Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	1 632	1 198	434	n.r.
Immeubles de placement	6 751 298	6 439 464	311 834	4,8%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	162 233	166 037	-3 804	-2,3%
Actifs financiers non courants	107 204	86 476	20 728	24,0%
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 648	1 764	-116	-6,6%
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	322 509	303 750	18 760	6,2%
<b>Actifs non courants</b>	<b>7 346 525</b>	<b>6 998 688</b>	<b>347 837</b>	<b>5,0%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4 094	0	4 094	n.r.
Créances commerciales	30 404	23 848	6 556	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	16 165	22 807	-6 641	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 275	13 029	-1 754	n.r.
Comptes de régularisation	20 880	13 914	6 965	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>82 818</b>	<b>73 598</b>	<b>9 220</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 429 343</b>	<b>7 072 286</b>	<b>357 056</b>	<b>5,0%</b>

(en euros x 1 000)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	231 519	226 860	4 659	2,1%
Primes d'émission	2 121 545	2 023 908	97 636	4,8%
Réserves	1 933 505	2 169 857	-236 352	-10,9%
Résultat net de l'exercice	214 569	22 299	192 270	862,2%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 442 924</b>	<b>58 213</b>	<b>1,3%</b>
Intérêts minoritaires	83 357	77 647	5 709	7,4%
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 584 493</b>	<b>4 520 571</b>	<b>63 922</b>	<b>1,4%</b>
Dettes financières non courants	2 510 406	2 232 638	277 767	12,4%
Autres passifs financiers non courants	128 847	122 418	6 429	5,3%
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 639 253</b>	<b>2 355 056</b>	<b>284 197</b>	<b>12,1%</b>
Dettes financières courantes	72 343	84 038	-11 695	-13,9%
Autres passifs courants	133 254	112 621	20 633	18,3%
<b>Passifs courants</b>	<b>205 597</b>	<b>196 659</b>	<b>8 938</b>	<b>4,5%</b>
<b>Passifs</b>	<b>2 844 849</b>	<b>2 551 715</b>	<b>293 134</b>	<b>11,5%</b>
<b>Total du passif</b>	<b>7 429 343</b>	<b>7 072 286</b>	<b>357 056</b>	<b>5,0%</b>

### Ratios clés

(en euros par action)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,1	20,2	-0,1	-0,7%
EPRA NTA♦	19,9	20,1	-0,2	-1,0%
Cours de l'action	25,3	28,5	-3,2	-11,2%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	26,9%	41,5%	n.r.	n.r.

(en euros x millions)	30.06.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	7 089,9	6 766,6	323,3	4,8%
Loan-to-value♦	35,8%	33,7%	2,1%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel)♦	38,2%	35,8%	2,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,8x	6,4x	0,4x	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.

<sup>1</sup> Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les coentreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg, 50 % pour WDPort of Ghent Big Box et 29 % pour Gosselin-WDP).

## 2.1. Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>20</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 6 923,8 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 6 596,7 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 solaires<sup>21</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 7 089,9 millions d'euros contre 6 766,6 millions d'euros fin 2023.

Cette valeur de 7 089,9 millions d'euros inclut 6 575,9 millions d'euros d'immeubles finalisés (standing portfolio).<sup>22</sup> Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 155,9 millions d'euros. En outre, WDP dispose de réserves foncières d'une juste valeur de 192,0 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2024 à une juste valeur de 166,1 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2%<sup>23</sup>. Actuellement, le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial yield de 5,3%. Et le loyer contractuel actuel est inférieur d'environ 12 % au loyer du marché. Sur la base d'une location complète au loyer du marché, le rendement de réversion net est de<sup>24</sup> 6,2 %.

## 2.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 19,9 euro au 30 juin 2024. Cela représente une baisse de -0,2 euro (-1,0%) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2023 sous l'effet du résultat EPRA généré (+0,71 euro), du paiement du dividende (-1,12 euro), de la réévaluation du portefeuille (panneaux solaires compris) (+0,26 euro) et autres (-0,05 euro). L'IFRS NAV par action<sup>25</sup> s'élève à 20,1 euros au 30 juin 2024 contre 20,2 euros à la date du 31 décembre 2023.

---

<sup>20</sup> Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

<sup>21</sup> Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de réévaluation.

<sup>22</sup> Y compris un droit d'utilisation de 81 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

<sup>23</sup> 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 (principalement droits de mutation).

<sup>24</sup> Le rendement de réversion est calculé en divisant la valeur locative de marché estimée, moins les charges d'exploitation non récupérables, par la valeur de marché du patrimoine, coûts d'acquisition (estimés) inclus. Le rendement de réversion est le rendement attendu auquel le rendement net augmentera (ou diminuera) une fois que le loyer aura atteint la valeur locative totale estimée.

<sup>25</sup> L'IFRS NAV est calculée en divisant les fonds 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.

## 4. Gestion des ressources financières

### LOAN-TO-VALUE

**35,8 %**



100 %  
BESOINS DE  
FINANCEMENT  
COUVERTS

- ✓ Refinancement à 100 % jusque 2025 au moins
- ✓ engagé à 100 % capex couvert
- ✓ 100 % de papier commercial couvert

### DEGRÉ D'ENDETTEMENT

**6,8x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**7,4x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITÉ

**2,0** milliards d'euros  
Facilités de crédit non utilisées

**1,7 %**  
Coût des dettes

### DURÉE DE L'ENCOURS DES DETTES

**5,5 ans**  
Durée des dettes

**107 %**  
Hedge ratio

**5,2 ans**  
Durée des couvertures

### FINANCEMENT VERT

**1,8** milliards d'euros

**78 %** financement exceptionnel



### CREDIT RATINGS

Moody's

**Baa1**

Positive Outlook

Fitch

**BBB+**

Stable Outlook

### Chiffres clés financiers

	30.06.2024	31.12.2023
Loan-to-value♦	35,8	33,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	38,2	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	6,8	6,4
Interest Coverage Ratio (en x) <sup>1</sup>	7,4	6,6
Coût moyen de l'endettement (en %)♦	1,7	1,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	5,5	5,9
Hedge ratio (in %)♦	107	119
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) <sup>2</sup>	5,2	5,7

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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Durée restante des dattes à frais d'intérêt fixe et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

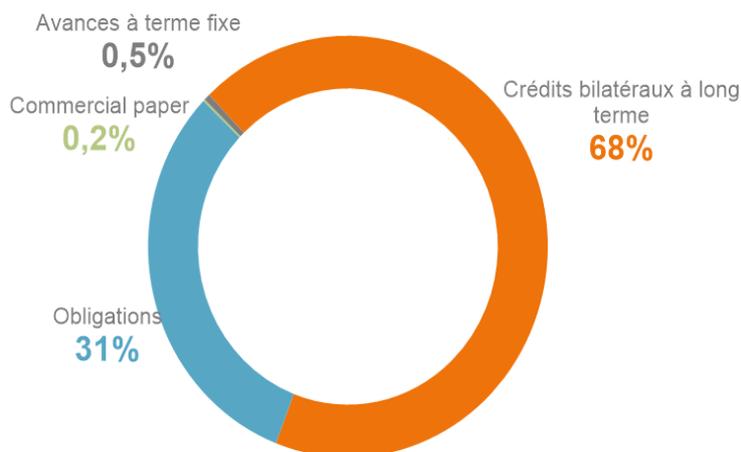
# 1. Structure de l'endettement

## 1.1. Position financière

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 582,7 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 2 316,7 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le loan-to-value au 30 juin 2024 s'élève à 35,8 % contre 33,7 % au 31 décembre 2023, sur la base du paiement du dividende en mai 2024 et de la réalisation des investissements prévus au premier semestre.

Le 30 juin 2024, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à 2,0 milliards d'euros<sup>26</sup>. Cela permet à WDP de disposer de fonds suffisants pour financer les projets en cours (268 millions d'euros), les projets énergétiques prévus (101 millions d'euros), les acquisitions prévues (347 millions d'euros) et les financements arrivant à échéance au cours des 18 mois à venir (290 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 (prévus à 182 millions d'euros en 2024) et le refinancement des crédits.

### Dettes financières consolidées en cours au 30 juin 2024



## 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.

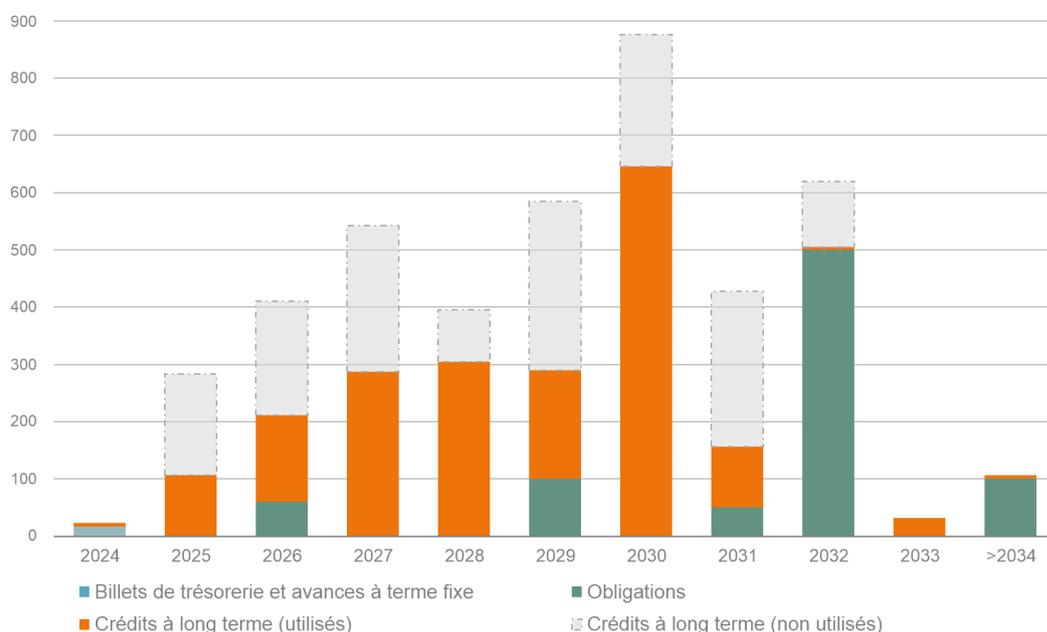
Les échéances sont étalées de manière équilibrée. Les dettes financières à court terme de 72,3 millions d'euros comprennent le programme de billets de trésorerie (4,0 millions d'euros), les straight loans à court terme (12,6 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (55,7 millions d'euros).

<sup>26</sup> 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 2024 est de 5,5 ans<sup>27</sup> contre 5,9 ans fin 2023.

### Échéances des crédits

(en million d'euros)



### 1.3. Coût des dettes et couvertures

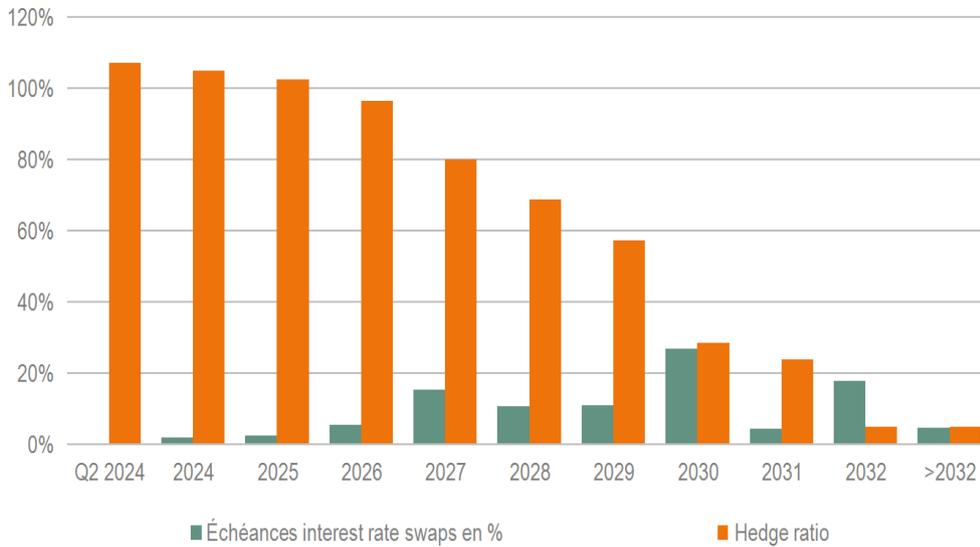
Le coût moyen des dettes était de 1,7 % au cours de la première moitié de 2024 (contre 1,9 % pour la totalité de l'exercice 2023) et restera sous les 2 % durant 2024. Avec l'augmentation du résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille), l'amélioration du coût moyen des dettes implique un nouveau renforcement du ratio de couverture des intérêts<sup>28</sup>, qui passe à 7,4x (contre 6,6x pour la totalité de l'exercice 2023).

Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 107 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 5,2 ans. Ce ratio est temporairement supérieur à 100 % en raison de l'augmentation de capital à la fin de 2023 qui a temporairement permis de rembourser des emprunts à taux variable (plus onéreux). Comme, au cours des prochains trimestres, la dette sera tirée pour financer les projets en cours d'exécution et les acquisitions, ce ratio devrait évoluer vers les 100 % d'ici à la fin de 2024.

<sup>27</sup> Y compris les dettes à court terme.

<sup>28</sup> 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 ratio de couverture (à niveau constant de la dette financière)



### 1.4. Stratégie de financement au cours de 2024

#### 1.4.1. Nouvelles ressources financières en 2024

- Nouveau programme de financement auprès de la BEI

WDP et la Banque européenne d'investissement (BEI) ont conclu un nouveau financement de 250 millions d'euros à la fin du mois de juillet. Ce programme servira exclusivement à financer les projets d'énergie renouvelable que sont les installations de panneaux solaires, les batteries et l'infrastructure des stations de recharge. Le prêt à terme peut être utilisé en plusieurs tranches jusqu'à la fin de 2027 lors de la mise en œuvre des projets en Europe occidentale et en Roumanie.

- Nouveau programme de financement auprès de l'IFC

WDP et l'IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale, ont conclu un nouveau programme de financement d'environ 300 millions d'euros. Ce financement concerne un prêt vert et lié au développement durable d'une durée maximale de huit ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie. La marge d'intérêt sur le prêt est liée à la stratégie de durabilité du Groupe, en particulier la pérennisation du portefeuille immobilier et l'expansion de la capacité solaire installée en Roumanie.

- Dividende optionnel d'un montant de 103 millions d'euros<sup>29</sup>

Les actionnaires de WDP ont opté pour environ 60 % 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 103 millions d'euros par la création de 4 363 767 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 23,52 euros par action.

<sup>29</sup> Voir le [communiqué de presse](#) de 15 mai 2024.

#### 1.4.2. Mise à jour de la notation de crédit

- Moody's reconfirme la notation de crédit Baa1 et relève à Positive Outlook<sup>30</sup>

En juin, Moody's a confirmé la notation d'émetteur à long terme de Baa1 et a relevé la perspective de stable à positive. La modification de la perspective en positive reflète l'attente de Moody's selon laquelle WDP continuera à augmenter son flux de trésorerie et à maintenir une bonne liquidité tout en conservant un taux d'occupation élevé et une stratégie de croissance équilibrée sans compromettre la structure du capital, dans un environnement d'exploitation toujours favorable.

#### 1.5. Risques financiers

En 2024, WDP a continué à surveiller l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Pour un aperçu détaillé des risques financiers et autres, nous vous renvoyons au chapitre 7. *Facteurs de risque*.

---

<sup>30</sup> Voir le [communiqué de presse](#) de 27 juin 2024.

## 5. Rapport immobilier

### 1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

#### 1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2024

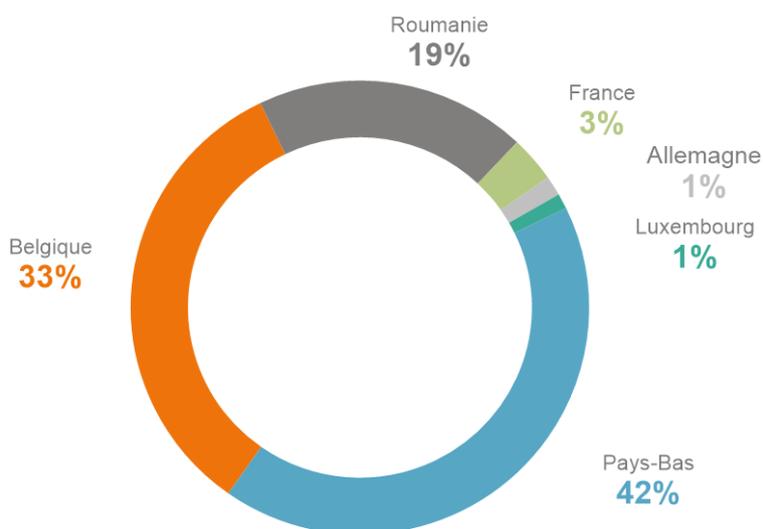
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value<sup>31</sup>) de 6 923,8 millions d'euros au 30 juin 2024. La valeur comparable fin 2023 s'élevait à 6 596,7 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	2 219,3	2 835,6	215,8	74,4	97,7	1 128,8	6 571,5
Projets en exécution	42,2	18,9	7,0	0,0	0,0	87,8	155,9
Réserve foncière	26,4	51,0	4,1	0,0	0,0	110,6	192,0
Actifs détenus en vue de la vente	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3
<b>Total</b>	<b>2 292,2</b>	<b>2 905,5</b>	<b>226,8</b>	<b>74,4</b>	<b>97,7</b>	<b>1 327,2</b>	<b>6 923,8</b>

#### Répartition géographique de la juste valeur du portefeuille



<sup>31</sup> 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	104	113	8	2	5	73	305
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	2 358 870	2 861 844	248 716	60 590	76 067	1 737 930	7 344 017
Terrains (en m <sup>2</sup> )	4 705 249	4 878 198	713 104	105 776	116 797	7 449 244	17 968 368
Juste valeur (en millions d'euros)	2 292	2 905	227	74	98	1 327	6 924
% de la juste valeur totale	33%	42%	3%	1%	1%	19%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	0,2%	0,8%	6,1%	1,2%	-0,8%	1,5%	0,9%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,1%	0,9%	1,4%	0,0%	1,1%	2,8%	2,2%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,9	5,6	4,2	4,8	5,9	5,7	5,4
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	5,4%	6,0%	5,3%	4,9%	5,7%	8,5%	6,2%
Effet de vacance	-0,2%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,4%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,4%
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 <sup>1</sup>	4,7%	5,0%	4,7%	4,5%	5,0%	7,7%	5,3%

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

## Ventilation de la juste valeur du portefeuille par expert immobilier

Expert immobilier	Pays	Juste valeur en euros (x 1 000)	Partie du portefeuille
Stadim	Belgique <sup>1</sup>	1 224 209	18%
Jones Lang LaSalle Belgium	Belgique <sup>1</sup>	1 068 003	15%
Jones Lang LaSalle Netherlands	Pays-Bas	1 491 030	22%
CBRE Netherlands	Pays-Bas	1 414 458	20%
BNP Paribas Real Estate	France	226 829	3%
CBRE Romania	Roumanie	1 327 205	19%
CBRE Germany	Allemagne	74 365	1%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxembourg	97 687	1%
<b>Total</b>		<b>6 923 788</b>	<b>100%</b>

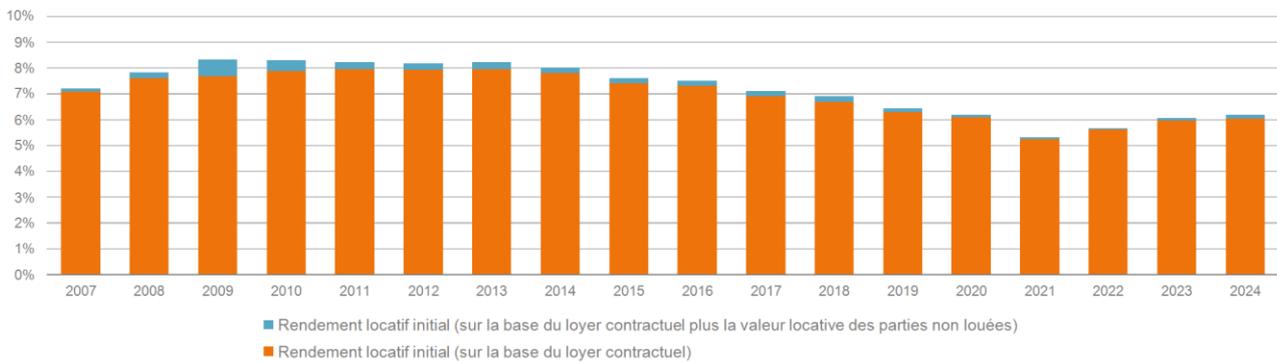
1 Y compris la part proportionnelle d'I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV et Gosselin-WDP NV.

### 1.2. Évolution de la juste valeur durant le premier semestre de 2024

Au premier semestre de 2024, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 146 millions d'euros. En outre, 121 millions d'euros ont été consacrés à l'achèvement de projets prélués 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 60,7 millions d'euros (0,9%) au cours du premier semestre de 2024. Cela s'explique principalement par les plus-values latentes sur les projets et les acquisitions récentes, combinées à la stabilité du portefeuille existant (hausse de la variation de rendement de +13 pb compensée par l'augmentation des valeurs locatives de marché estimées de +1,4 % pour le S1 2024). 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 6,2% au 30 juin 2024, contre 6,1 % à la fin de 2023.

### Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



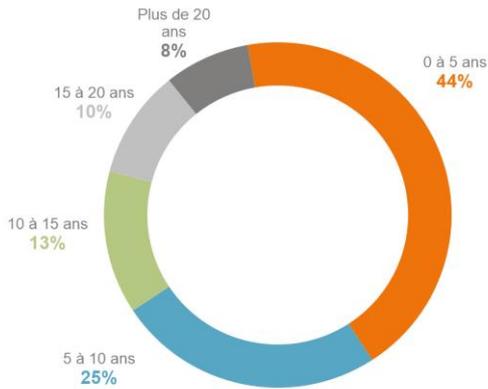
### 1.3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale est de 1 796,8 hectares, dont 132,7 hectares en concession. La valeur moyenne des terrains s'élève à 120 euros/m<sup>2</sup>, frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

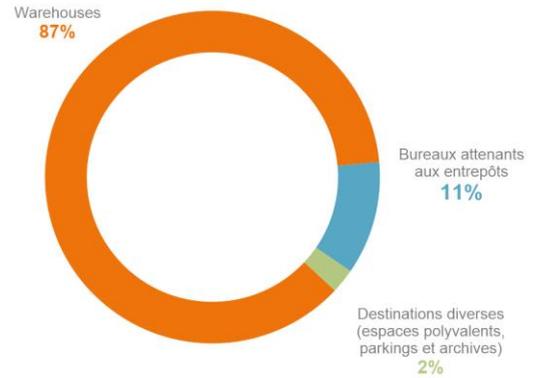
### Destination au 30 juin 2024

	Surface construite (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m <sup>2</sup> (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	6 522 014	388,5	59,6	87%
Bureaux attenants aux entrepôts	476 524	49,4	103,7	11%
Destinations diverses	345 479	10,6	30,8	2%
<b>Total</b>	<b>7 344 017</b>	<b>448,6</b>	<b>61,1</b>	<b>100%</b>

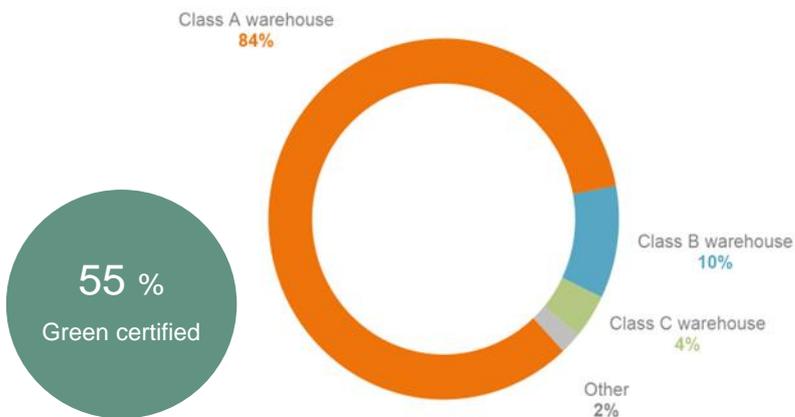
## Ventilation de la juste valeur en fonction de l'âge<sup>32</sup>



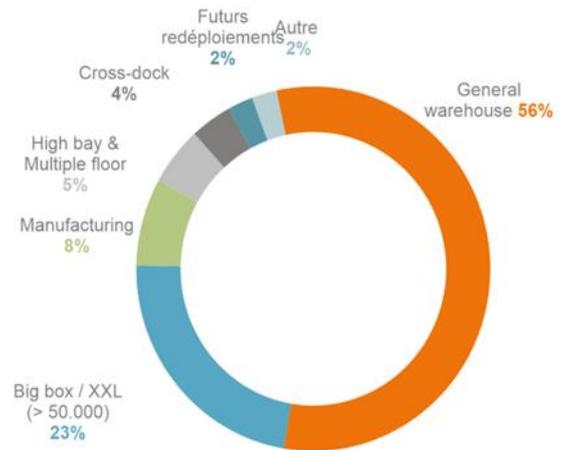
## Répartition de la valeur locative totale par destination



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



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



\* Cela concerne les bâtiments certifiés BREEAM et EDGE au sein du portefeuille immobilier de WDP.



**53%**

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

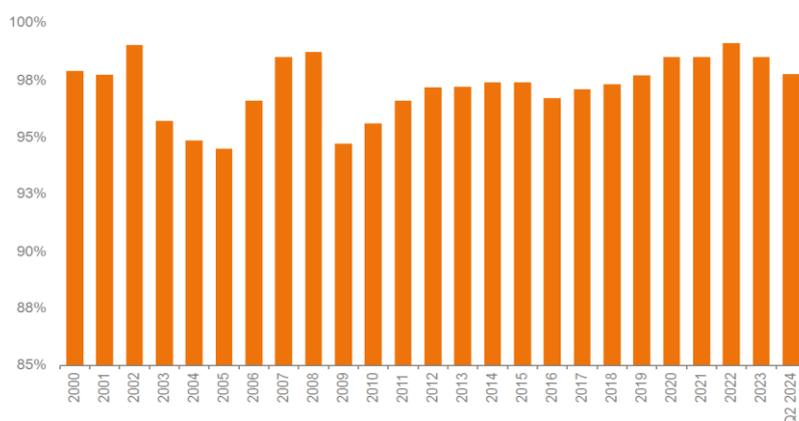
<sup>32</sup> Les immeubles ayant subi une importante rénovation sont considérés comme nouvelles constructions dès que la rénovation est achevée.

## 1.4. Situation locative des bâtiments disponibles

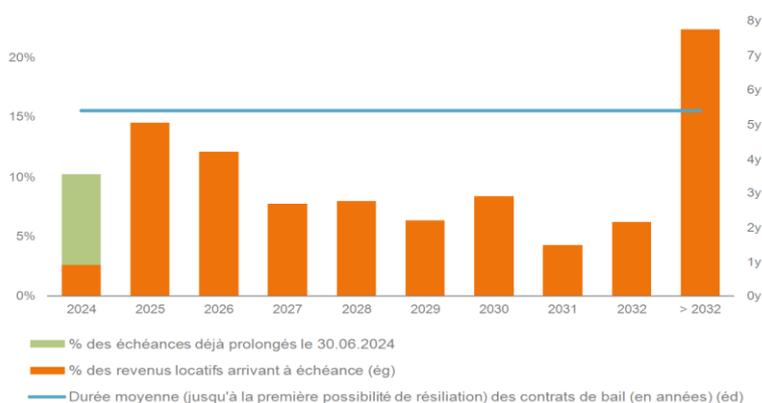
Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 97,8 % au 30 juin 2024. C'est la concrétisation de la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge d'exploitation élevée.

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

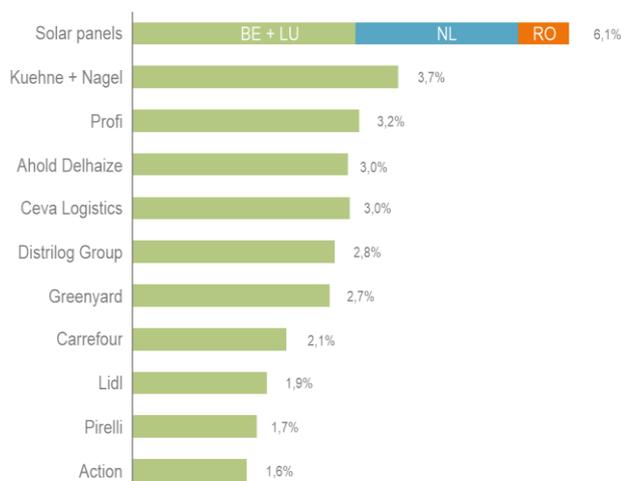
### Taux d'occupation historique du portefeuille WDP



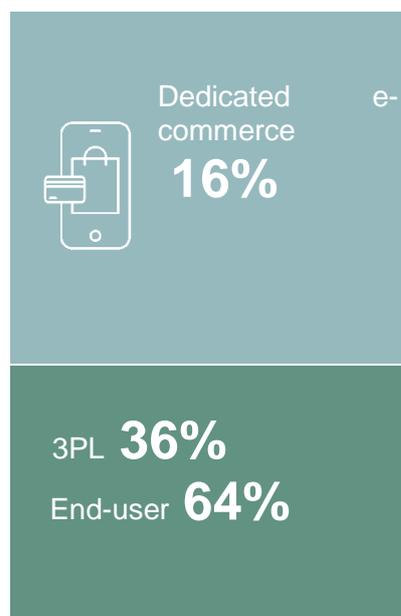
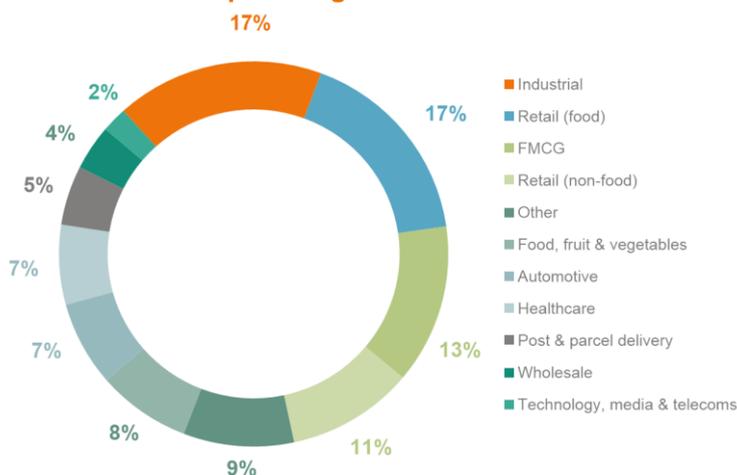
### Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première option de résiliation)



## Top 10 des locataires (hors panneaux solaires ~26 %)



## Revenus locatifs 2024 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 2024, nous vous renvoyons au point 1.3.2 *Projets en cours d'exécution* au chapitre 1. *Performance*.



## 1.6. Analyse du marché immobilier logistique

### 1.6.1. L'intérêt pour le secteur de l'immobilier logistique reste élevé

Le marché de l'immobilier logistique peut compter sur la poursuite de tendances structurelles positives qui continuent de soutenir la demande de biens immobiliers logistiques, les développements de projets futurs et l'intérêt pour cette catégorie d'actifs. Malgré l'impact des mouvements sur les marchés financiers mondiaux et le refroidissement temporaire du marché de l'investissement y lié, les rendements ont réussi à s'adapter à l'augmentation du coût du capital. Toutefois, les niveaux de prix entre acheteurs et vendeurs tendent à rester divergents au niveau régional. En Europe occidentale, les rendements nets de premier ordre se situent autour de 5 % et suscitent un vif intérêt de la part des investisseurs en raison des possibilités de croissance des loyers et du potentiel de rendement total. Malgré l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel et son impact conjoncturel potentiel sur la demande d'espace logistique, le secteur de la logistique reste fondamentalement sain compte tenu de l'infrastructure essentielle qu'il met à la disposition des entreprises. Cette dynamique de marché se reflète dans le taux d'occupation élevé du portefeuille immobilier de WDP, qui s'élève à 97,8 %, malgré la légère augmentation du taux d'inoccupation.



## 1.6.2. Belgique et Luxembourg

WDP occupe une position unique en Belgique et au Luxembourg, avec un portefeuille de 2,3 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 104 sites, sont situés le long d'axes essentiels. Cela se traduit par une pénétration du marché correspondant à une part de marché de plus de 15 %.

### Macrostatistiques Belgique et Luxembourg

**1,4** %  
Taux de croissance du PIB 2024E

**5,6** %  
Taux de chômage 2023

**16** %  
Taux de pénétration du e-commerce 2023

**3,2** %  
Taux d'inflation 2024E

### Situation du marché 2024

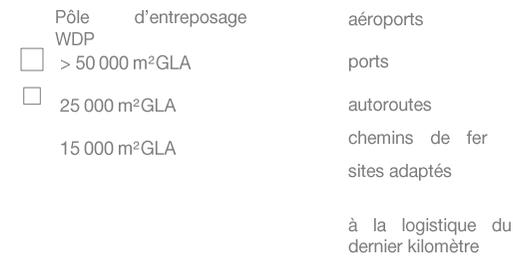
**0,7** millions de m<sup>2</sup>  
Take-up

**0,6** millions de m<sup>2</sup>  
Nouvel espace en construction

**5,0** %  
Prime yield

**3,9** %  
Taux d'inoccupation du marché

**70** €/m<sup>2</sup> pa  
Prime rent



### 1.6.3. Pays-Bas

WDP occupe une position particulière aux Pays-Bas, avec un portefeuille de 2,9 milliards d'euros, répartis sur plus de 2,8 millions de m<sup>2</sup> de superficie locative. Ces points stratégiques, répartis sur 113 sites, sont situés dans des centres logistiques clés. WDP détient une part de marché de plus de 7 %.

#### Macrostatistiques Pays-Bas

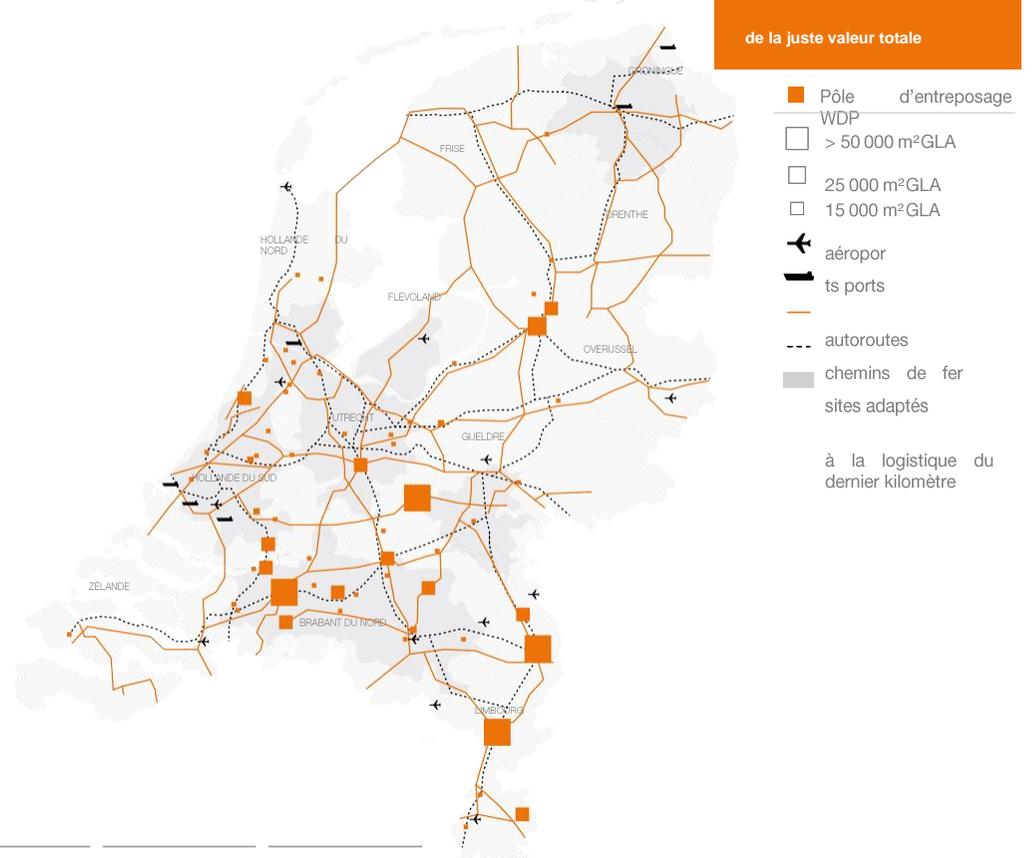
<b>1,1</b> % Taux de croissance du PIB 2024E	<b>5,6</b> % Taux de chômage 2023
<b>19</b> % Taux de pénétration du e-commerce 2023	<b>2,7</b> % Taux d'inflation 2024E

#### Situation du marché 2024

<b>1,9</b> millions de m <sup>2</sup> Take-up	<b>3,0</b> % Taux d'inoccupation du marché
<b>5,0</b> % Prime yield	
<b>110</b> €/m <sup>2</sup> pa Prime rent	

**42%**

de la juste valeur totale

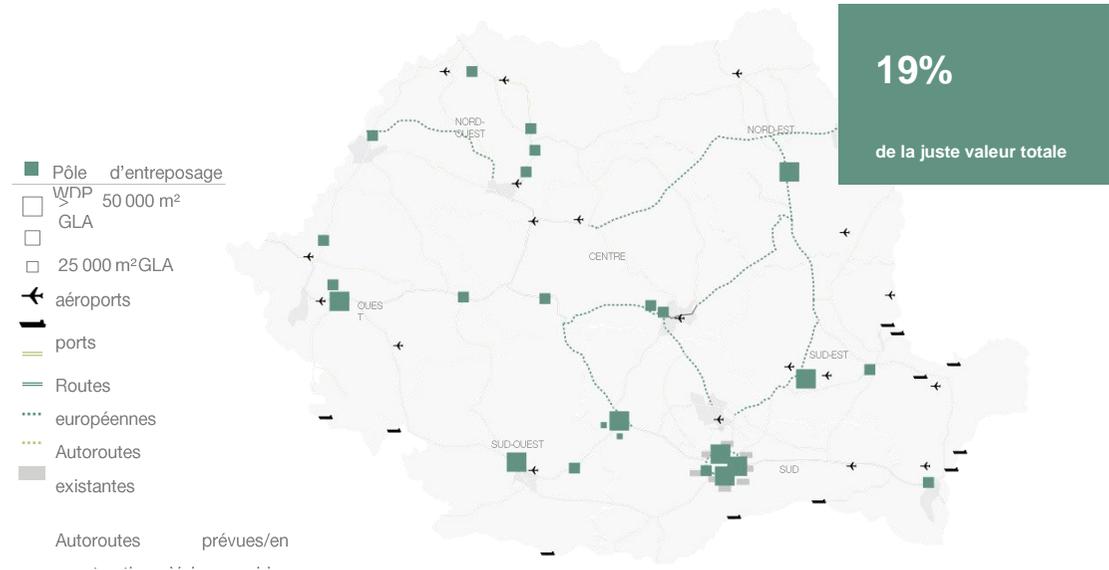


### 1.6.4. Roumanie

WDP occupe une position unique en Roumanie, avec un portefeuille de 1,3 milliard d'euros, répartis sur plus de 1,7 million de m<sup>2</sup> de superficie locative. Cette superficie locative est répartie sur 73 sites stratégiques. Cela se traduit par une pénétration du marché correspondant à une part de marché de 25 %.

#### Situation du marché 2024

<b>0,5</b> millions de m <sup>2</sup>	<b>0,4</b> millions de m <sup>2</sup>
Take-up	Nouvel espace en construction
<b>7,5</b> %	<b>5,7</b> %
Prime yield	Taux d'inoccupation du marché
<b>54</b> €/m <sup>2</sup> pa	
Prime rent	



#### Situation du marché 2024

	millions de m <sup>2</sup>	millions de m <sup>2</sup>
	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>
Take-up		Nouvel espace en construction
	<b>7,5%</b>	<b>4,1%</b>
Prime yield		Taux d'inoccupation du marché
	<b>54</b>	
	€/m <sup>2</sup> pa	
Prime rent		

### 1.6.5. France et Allemagne

WDP opère à proximité de centres de distribution stratégiques et/ou de possibilités de transport multimodal en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et le long de l'axe logistique près de Lille. WDP vise à développer et à ancrer sa présence sur les marchés français et allemand afin de continuer à créer de la valeur pour ses clients.

#### Macrostatistiques France

**1,2** %      **7,2** %  
 Taux de croissance du PI    Taux de chômage 2023

**14** %      **2,6** %  
 Taux de pénétration du e-commerce 2023    Taux d'inflation 2024E

#### Macrostatistiques Allemagne

**0,8** %      **3,1** %  
 Taux de croissance du PIB    Taux de chômage 2023

**16** %      **2,7** %  
 Taux de pénétration du e-commerce 2023    Taux d'inflation 2024E

#### Situation du marché 2024

**1** millions de m<sup>2</sup>      **1** millions de m<sup>2</sup>  
 Take-up      Nouvel espace en construction

**5,0** %      **4,3** %  
 Prime yield      Taux d'inoccupation du marché

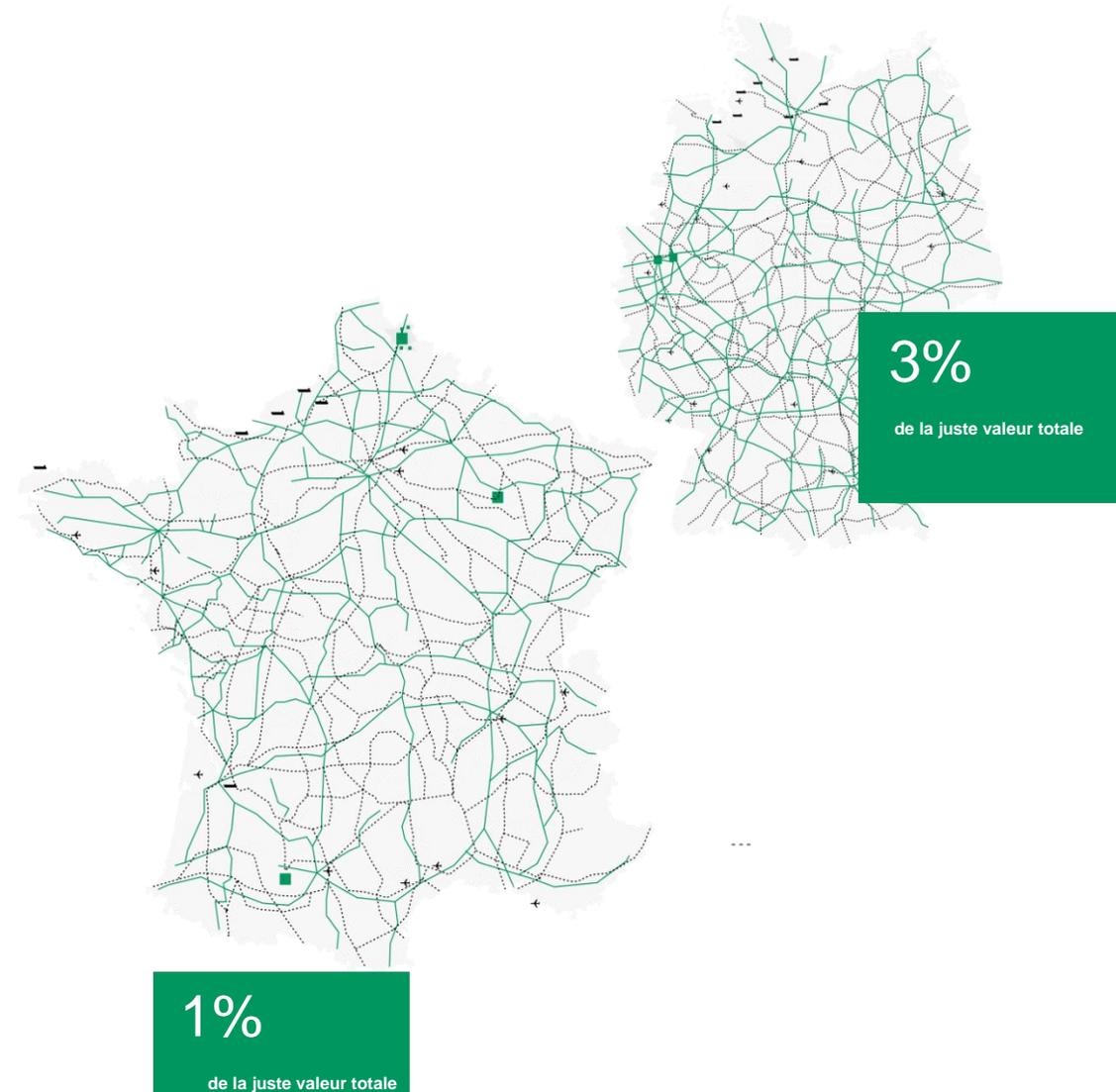
**84** €/m<sup>2</sup> pa  
 Prime rent

#### Situation du marché 2024

**1,2** millions de m<sup>2</sup>  
 Take-up

**4,5**      **2,7** %  
 Prime yield      Taux d'inoccupation du marché

**102** €/m<sup>2</sup> pa  
 Prime rent



Sources : WDP Research et rapports de courtiers.

## 6. Perspectives

### 1. Perspectives 2024

---

WDP confirme un résultat EPRA par action prévu pour 2024 de 1,47 euro, soit une augmentation de +5 % contre 1,40 euro en 2023.

Sur la base de ces perspectives, il est prévu un dividende pour 2024 (payable en 2025) de 1,18 euro brut par action, soit une hausse de +5 %, en tenant compte d'un ratio de distribution faible de 80 %.

Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues dans le contexte d'un environnement macroéconomique et géopolitique volatil.

#### *Hypothèses sous-jacentes*

- Une croissance du portefeuille en 2023-24, principalement due aux nouveaux projets préloqués et acquisitions.
- Une croissance organique de 3 %, principalement sur la base de l'indexation des contrats de bail.
- Un taux d'occupation moyen minimum de 98 % et un comportement de paiement stable de la part des clients.
- La dernière année du statut de FBI pour les activités néerlandaises, ce qui implique un impact annuel sur le résultat EPRA par action de -0,05 euro à partir de 2025.
- Un loan-to-value, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, inférieur à 40 % et un coût moyen de l'endettement inférieur à 2 %.
- L'activation des intérêts pour les développements de projets sur la base du coût réel (c.-à-d. marginal) des prêts flexibles spécifiques à taux variable utilisés à cette fin (c.-à-d. estimés à 4,5 % contre 2,0 % en 2023). Ce chiffre est cohérent avec les coûts réels encourus par WDP, sur lesquels sont également basés les budgets et les rendements des projets. Par rapport 2023, cela a un impact de +0,03 euro sur le résultat EPRA par action.

## 2. Plan de croissance 2024-27 : #BLEND2027

Stimulée par des tendances structurellement positives dans le secteur de l'immobilier logistique, et malgré un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, WDP a confiance dans d'autres opportunités de croissance interne et externe. Ce faisant, la création de valeur dépendra plus que jamais de la combinaison (« blend ») de différents moteurs sur plusieurs marchés (géographiques), en mettant l'accent sur la rentabilité et la réalisation performante.

Avec #BLEND2027, le plan de croissance quadriennal pour 2024-27, WDP vise une croissance des bénéfices alimentée par différents moteurs, pour l'ensemble de nos opérations et notre présence géographique : développements, acquisitions, croissance interne et solutions énergétiques sur nos principaux marchés existants et poursuite du déploiement des opérations en France et en Allemagne.

Au début de 2024, notre solidité financière a été augmentée dans la mesure où WDP dispose de fonds suffisants pour financer ce plan, en ce compris les bénéfices réservés et le dividende optionnel attendus.

### #BLEND2027

EPRA EPS

1,70 euro

+6 % CAGR<sup>(19)</sup>

DPS

1,36 euro

CAPEX

1,5 mia d'euros<sup>(20)</sup>

COÛT DES DETTES

<2,5 %

NET DEBT / EBITDA (ADJ.)

~8x

## Une approche multi-moteurs sur plusieurs marchés (géographiques)

### Objectif à long terme

WDP vise une augmentation annuelle moyenne du résultat EPRA par action de +6 % à 1,70 euro en 2027 (par rapport à 2023)<sup>33</sup> sur la base d'un volume d'investissement total de 1,5 milliard d'euros (à savoir 500 millions d'euros par an avec une contribution totale en 2027).<sup>34</sup> Sur la base de ces objectifs, on présuppose un dividende par action de 1,36 euro pour 2027, sur la base d'une augmentation comparable.

### Les moteurs de ce plan

**BUILD** | Les tendances positives structurelles persistantes sur le marché de l'immobilier logistique offrent des possibilités pour aider nos clients à développer l'infrastructure logistique critique pour diverses industries (tant en amont qu'en aval de la chaîne d'approvisionnement).

**LOAD** | Des investissements par une combinaison de développements durables et d'acquisitions sur les marchés existants du Benelux et de la Roumanie (<20 % en Roumanie) et par la poursuite du déploiement et de l'ancrage des activités en France et en Allemagne. Les rendements visés sont alignés sur le coût du capital.

**EXTRACT** | La création d'une plus-value au sein du portefeuille existant grâce à l'indexation, au potentiel de révision des loyers à moyen terme avec une approche commerciale, aux optimisations en termes d'innovation, d'énergie et de décarbonation et à la poursuite de l'expansion de notre approche centrée sur le client en déchargeant davantage le client de ses soucis.

**NEUTRALIZE** | Les investissements dans l'énergie solaire et dans d'autres solutions énergétiques telles que l'e-mobilité contribuent à la décarbonation de la chaîne d'approvisionnement : la capacité de production d'énergie solaire visée de 350 MWp, ce qui représente un potentiel de chiffre d'affaires de 40 millions d'euros. Ces investissements constituent une base solide pour la poursuite du développement de l'infrastructure énergétique sur les sites, comme les batteries, la recharge des camions électriques et d'autres solutions innovantes.

**DISCIPLINED** | La poursuite d'une allocation stricte du capital en mettant l'accent sur le rendement. Sa solide position financière garantit à WDP de disposer déjà de fonds suffisants pour financer les investissements visés (sur la base des lignes de crédit actuelles non utilisées ainsi que de la réservation des bénéfices attendus et des dividendes optionnels).

### Présomptions et hypothèses sous-jacentes

- Une demande structurelle soutenue d'immeubles logistiques, avec un ralentissement conjoncturel temporaire et une stratégie de décision prudente de la part du client.
- Des mesures opérationnelles stables (taux d'occupation élevé, contrats de bail à long terme et fidélisation élevée des clients).

<sup>33</sup> Une augmentation annuelle sous-jacente de +6 %, par rapport à un résultat EPRA par action de 1,35 euro en 2023 (à savoir 1,40 euro rapporté et ajusté pour le revenu unique de +0,05 euro par action, lié au statut de FBI).

<sup>34</sup> Y compris le cost to come au 31 décembre 2023 pour les projets en cours de développement et les acquisitions annoncées de 500 millions d'euros et hors réévaluations du portefeuille. Le volume d'investissement comprend également les investissements pour l'entretien, la modernisation et la rénovation du portefeuille ainsi que les investissements en faveur du développement durable.

- 
- 
- L'abolition du régime de REIT néerlandais implique un impact annuel sur le résultat EPRA par action de -0,05 euro à partir de 2025.

Ces ambitions sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévues telles que des chocs externes ou des facteurs susceptibles d'influencer la rentabilité, la complexité et le temps d'exécution des projets.



## 7. 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 2023](#) de WDP.

## 8. États financiers semestriels

### 1. États financiers consolidés résumés du premier semestre de 2024

#### Compte de profits et pertes consolidé

en euros (x 1 000)	H1 2024	FY 2023	H1 2023
Revenus locatifs	184 912	337 082	163 683
Charges relatives à la location	400	-306	-343
<b>Résultat locatif net</b>	<b>185 312</b>	<b>336 776</b>	<b>163 340</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	28 527	40 967	27 388
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	-33 882	-46 233	-31 984
Autres recettes et dépenses relatives à la location	12 425	25 891	14 590
<b>Résultat immobilier</b>	<b>192 383</b>	<b>357 402</b>	<b>173 335</b>
Frais techniques	-5 034	-9 414	-4 230
Frais commerciaux	-809	-1 918	-935
Frais de gestion immobilière	-3 002	-4 242	-2 088
<b>Charges immobilières</b>	<b>-8 846</b>	<b>-15 573</b>	<b>-7 254</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>183 537</b>	<b>341 829</b>	<b>166 081</b>
Frais généraux de la société	-11 234	-18 795	-8 358
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-5 826	-15 566	-4 533
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>166 477</b>	<b>307 467</b>	<b>153 190</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	1 253	-1 504
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	59 758	-222 537	-137 174
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>226 194</b>	<b>86 184</b>	<b>14 512</b>
Revenus financiers	438	1 142	433
Charges d'intérêts nettes	-14 636	-39 624	-19 380
Autres charges financières	-1 494	-2 916	-1 542
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	10 777	-75 966	-20 355
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 915</b>	<b>-117 364</b>	<b>-40 844</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	10 805	-3 516	-6 358
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>232 084</b>	<b>-34 696</b>	<b>-32 690</b>
<b>Impôts</b>	<b>-11 787</b>	<b>60 634</b>	<b>63 198</b>
<b>Résultat net</b>	<b>220 296</b>	<b>25 938</b>	<b>30 508</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	5 728	3 639	958
Part du Groupe	214 569	22 299	29 550
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>220 536 739</b>	<b>206 892 358</b>	<b>204 743 120</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>0,97</b>	<b>0,11</b>	<b>0,14</b>
<b>Résultat net dilué par action (en euros)</b>	<b>0,97</b>	<b>0,11</b>	<b>0,14</b>

## État condensé consolidé du résultat global

en euros (x 1 000)

H1 2024

H1 2023

<b>I. Résultat net</b>	<b>220 296</b>	<b>30 508</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>	<b>-12 807</b>	<b>-17 819</b>
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-12 807	-17 819
Revalorisation des panneaux solaires	-8 652	-8 434
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-6 515	-13 388
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 (+/-)	2 360	4 002
<b>Résultat global</b>	<b>207 489</b>	<b>12 688</b>
Attribuable aux :		
- Intérêts minoritaires	5 727	500
- Actionnaires du Groupe	201 762	12 188

## Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	H1 2024	H1 2023
<b>Résultat EPRA</b>	<b>156 128</b>	<b>144 399</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	56 050	-89 601
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	8 270	-20 796
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-5 879	-4 452
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>214 569</b>	<b>29 550</b>

en euros (par action) <sup>2</sup>	H1 2024	H1 2023
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,25	-0,44
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,04	-0,10
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,03	-0,02
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>0,97</b>	<b>0,14</b>

1 Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

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

en euros (par action) (dilué) <sup>2</sup>	H1 2024	H1 2023
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,25	-0,44
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,04	-0,10
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,03	-0,02
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>0,97</b>	<b>0,14</b>

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 **30.06.2024** 31.12.2023 30.06.2023

<b>Actifs non courants</b>		<b>7 346 525</b>	<b>6 998 688</b>	<b>6 973 553</b>
Immobilisations incorporelles		1 632	1 198	1 064
Immeubles de placement	V, VIII	6 751 298	6 439 464	6 367 248
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	V	162 233	166 037	162 482
Actifs financiers non courants	X	107 204	86 476	157 421
Créances commerciales et autres actifs non courants	X	1 648	1 764	3 815
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		322 509	303 750	281 523
<b>Actifs courants</b>		<b>82 818</b>	<b>73 598</b>	<b>85 955</b>
Actifs détenus en vue de la vente	V	4 094	0	0
Créances commerciales	X	30 404	23 848	24 935
Créances fiscales et autres actifs courants	X	16 165	22 807	33 977
Trésorerie et régularisation actif	X	11 275	13 029	14 016
Comptes de régularisation	X	20 880	13 914	13 026
<b>Total de l'actif</b>		<b>7 429 343</b>	<b>7 072 286</b>	<b>7 059 508</b>

(en euros x 1 000)

Annexe **30.06.2024** 31.12.2023 30.06.2023

<b>Capitaux propres</b>		<b>4 584 493</b>	<b>4 520 571</b>	<b>4 233 254</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>4 501 137</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 158 177</b>
Capital		231 519	226 860	218 355
Primes d'émission		2 121 545	2 023 908	1 733 411
Réserves		1 933 505	2 169 857	2 176 861
Résultat net de l'exercice		214 569	22 299	29 550
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		<b>83 357</b>	<b>77 647</b>	<b>75 076</b>
<b>Passifs</b>		<b>2 844 849</b>	<b>2 551 715</b>	<b>2 826 254</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>2 639 253</b>	<b>2 355 056</b>	<b>2 407 785</b>
Provisions		160	160	160
Dettes financières non courantes	X, IX	2 510 406	2 232 638	2 303 341
Autres passifs financiers non courants	X	64 151	69 698	52 235
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		6 810	6 611	5 501
Passifs d'impôts différés	XI	57 725	45 948	46 549
<b>II. Passifs courants</b>		<b>205 597</b>	<b>196 659</b>	<b>418 469</b>
Dettes financières courantes	IX	72 343	84 038	298 157
Autres passifs financiers courants	X	189	189	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	X	82 782	57 643	68 030
Autres passifs courants		8 517	5 713	7 833
Comptes de régularisation	X	41 767	49 077	44 265
<b>Total passif</b>		<b>7 429 343</b>	<b>7 072 286</b>	<b>7 059 508</b>

## Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)

H1 2024

H1 2023

<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, solde d'ouverture</b>	<b>13 029</b>	<b>8 040</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>	<b>117 933</b>	<b>110 335</b>
Résultat net	220 296	30 508
Impôts <sup>1</sup>	11 787	-63 198
Charges d'intérêts nettes	14 636	19 380
Revenus financiers	-438	-433
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	41	1 504
<b>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</b>	<b>246 323</b>	<b>-12 239</b>
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-10 777	20 355
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-59 758	137 174
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	6 625	5 417
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-10 805	6 358
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-12 213	-8 340
<b>Ajustements des éléments sans effet de trésorerie</b>	<b>-86 927</b>	<b>160 964</b>
<b>Augmentation (-)/diminution (+) en fonds de roulement</b>	<b>-41 462</b>	<b>-38 390</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>	<b>-217 190</b>	<b>-162 360</b>
<b>Investissements</b>	<b>-203 712</b>	<b>-163 444</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-159 970	-151 066
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-31 679	0
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-12 063	-12 379
<b>Ventes</b>	<b>6 171</b>	<b>8 097</b>
Recettes de la vente d'immeubles de placement	6 171	8 097
<b>Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %</b>	<b>-19 650</b>	<b>-7 013</b>
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-19 650	-12 413
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	0	5 400
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>	<b>97 503</b>	<b>58 001</b>
<b>Contractions d'emprunts</b>	<b>344 146</b>	<b>730 507</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>-82 741</b>	<b>-528 149</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>	<b>-143 255</b>	<b>-127 346</b>
<b>Augmentation de capital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Intérêts payés<sup>3</sup></b>	<b>-22 655</b>	<b>-18 570</b>
<b>Dividendes reçus</b>	<b>2 007</b>	<b>1 558</b>
<b>Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>-1 754</b>	<b>5 976</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>	<b>11 275</b>	<b>14 016</b>

<sup>1</sup> Y compris les impôts différés sur le portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur les bénéfices.

<sup>2</sup> Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2024 et 2023 un dividende optionnel, où 60% et 54%, respectivement des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

<sup>3</sup> Il s'agit des intérêts nets payés, c'est-à-dire que les intérêts reçus des instruments de couverture autorisés ont été compensés par ceux-ci.

## État condensé des variations des capitaux propres consolidés

en euros (x 1.000)	01.01.2024	Affectation du résultat 2023	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel <sup>1</sup>	Dividendes versés	Impact des instruments de (pré-) couverture	Autres	30.06.2024
<b>Fonds propres</b>	<b>4 520 571</b>	<b>0</b>	<b>220 296</b>	<b>-8 652</b>	<b>0</b>	<b>102 295</b>	<b>-245 766</b>	<b>2 360</b>	<b>-6 610</b>	<b>4 584 493</b>
Intérêts minoritaires	77 647		5 728	-1					-17	83 357
<b>Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 442 924</b>	<b>0</b>	<b>214 569</b>	<b>-8 651</b>	<b>0</b>	<b>102 295</b>	<b>-245 766</b>	<b>2 360</b>	<b>-6 593</b>	<b>4 501 137</b>
Capital souscrit	226 860					4 659				231 519
Primes d'émission	2 023 908					97 636				2 121 545
Réserves	2 169 857	22 299		-8 651			-245 766	2 360	-6 593	1 933 506
Résultat net du période	22 299	-22 299	214 569							214 569

en euros (x 1.000)	01.01.2023	Affectation du résultat 2023	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel <sup>1</sup>	Dividendes versés	Impact des instruments de (pré-) couverture	Autres	30.06.2023
<b>Fonds propres</b>	<b>4 347 951</b>	<b>0</b>	<b>30 508</b>	<b>-8 434</b>	<b>0</b>	<b>76 635</b>	<b>-203 980</b>	<b>4 002</b>	<b>-13 428</b>	<b>4 233 254</b>
Intérêts minoritaires	74 576		958	-458						75 076
<b>Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe</b>	<b>4 273 375</b>	<b>0</b>	<b>29 550</b>	<b>-7 976</b>	<b>0</b>	<b>76 635</b>	<b>-203 980</b>	<b>4 002</b>	<b>-13 428</b>	<b>4 158 177</b>
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



## 2. Annexes

---

### I. Informations générales concernant la Société

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

Les états financiers intermédiaires résumés de la Société au 30 juin 2024 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 2024 et 2023 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2022, nous renvoyons aux rapports annuels de 2023 et 2022.

Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

#### **Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1 janvier 2024**

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.

- 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*
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location* : *Dettes de location dans un contrat de cession-bail*
- Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et IFRS 7 *Instruments financiers* : *Informations à fournir* : *Accords de financement de fournisseurs*

#### **Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1 janvier 2024**

Plusieurs nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur en 2024, mais peuvent être appliquées plus tôt. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité.

- Amendements à IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères* : *Manque d'échangeabilité* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen)

- 
- IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
  - IFRS 19 *Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
  - Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Classement et évaluation des instruments financiers* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, 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 2023](#) de WDP sont toujours d'actualité.

## IV. Informations segmentées – Résultat d'exploitation

H1 2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg <sup>2</sup>	Autres co- entreprises <sup>2</sup>
I. Revenus locatifs	52 999	82 874	4 931	1 829	42 279	0	184 912	2 541	1 599
III. Charges relatives à la location	171	468	-62	0	-177	0	400	0	5
<b>Résultat locatif net</b>	<b>53 170</b>	<b>83 342</b>	<b>4 869</b>	<b>1 829</b>	<b>42 102</b>	<b>0</b>	<b>185 312</b>	<b>2 541</b>	<b>1 604</b>
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	10 820	1 954	2 141	90	13 524	0	28 527	284	104
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	-11 451	-5 872	-2 220	-90	-14 249	0	-33 882	-299	-106
VIII. Autres revenus et dépenses relatifs à la location <sup>1</sup>	4 430	5 970	81	27	1 917	0	12 425	228	249
<b>Résultat immobilier</b>	<b>56 969</b>	<b>85 393</b>	<b>4 871</b>	<b>1 856</b>	<b>43 294</b>	<b>0</b>	<b>192 383</b>	<b>2 753</b>	<b>1 852</b>
IX. Frais techniques	-1 502	-2 095	-122	-15	-1 299	0	-5 034	-29	98
X. Frais commerciaux	-591	23	-13	-7	-222	0	-809	-2	0
XII. Frais de gestion immobilière	-2 066	-374	75	-4	-632	0	-3 002	-9	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-4 160</b>	<b>-2 446</b>	<b>-60</b>	<b>-27</b>	<b>-2 153</b>	<b>0</b>	<b>-8 846</b>	<b>-40</b>	<b>99</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>52 809</b>	<b>82 947</b>	<b>4 812</b>	<b>1 829</b>	<b>41 141</b>	<b>0</b>	<b>183 537</b>	<b>2 713</b>	<b>1 950</b>
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-11 234	-11 234	-183	-186
XV. Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-2 475	-2 268	0	0	-1 082	0	-5 826	-51	-165
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>50 334</b>	<b>80 679</b>	<b>4 811</b>	<b>1 829</b>	<b>40 058</b>	<b>-11 234</b>	<b>166 477</b>	<b>2 478</b>	<b>1 599</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	100	4	0	0	-145	0	-41	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 739	23 454	13 874	878	19 813	0	59 758	-786	1 700
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>52 173</b>	<b>104 137</b>	<b>18 685</b>	<b>2 707</b>	<b>59 726</b>	<b>-11 234</b>	<b>226 194</b>	<b>1 693</b>	<b>3 299</b>

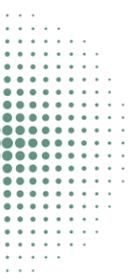
## H1 2023

en euros (x 1 000)	H1 2023					Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg <sup>2</sup>	Autres co- entreprises <sup>2</sup>
	Belgique	Pays- Bas	France	Allemagne	Roumanie				
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
<b>Résultat locatif net</b>	<b>49 975</b>	<b>73 063</b>	<b>3 671</b>	<b>1 753</b>	<b>34 878</b>	<b>0</b>	<b>163 340</b>	<b>2 075</b>	<b>217</b>
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 <sup>1</sup>	8 511	4 725	69	39	1 246	0	14 590	222	3
<b>Résultat immobilier</b>	<b>58 261</b>	<b>73 564</b>	<b>3 719</b>	<b>1 799</b>	<b>35 992</b>	<b>0</b>	<b>173 335</b>	<b>2 297</b>	<b>220</b>
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
<b>Charges immobilières</b>	<b>-3 849</b>	<b>-2 290</b>	<b>-56</b>	<b>-137</b>	<b>-950</b>	<b>0</b>	<b>-7 281</b>	<b>-25</b>	<b>80</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>54 413</b>	<b>71 274</b>	<b>3 663</b>	<b>1 661</b>	<b>35 042</b>	<b>0</b>	<b>166 053</b>	<b>2 272</b>	<b>300</b>
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
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>52 311</b>	<b>69 792</b>	<b>3 663</b>	<b>1 661</b>	<b>34 092</b>	<b>-8 330</b>	<b>153 190</b>	<b>2 020</b>	<b>212</b>
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
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>16 291</b>	<b>-2 952</b>	<b>-5 899</b>	<b>1 577</b>	<b>13 825</b>	<b>-8 330</b>	<b>14 512</b>	<b>2 610</b>	<b>-4 908</b>

1 Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2024 à 10,809 million d'euros et au premier semestre 2023 à 12,347 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (3,676 million d'euros), aux Pays-Bas (5,960 million d'euros) et en Roumanie (1,175 million d'euros). Les co-entreprises WDP Luxembourg et WDP Port of Ghent Big Box ont généré 0,142 million d'euros et 0,380 million d'euros au premier semestre 2024. Outre les produits de l'énergie solaire, l'Indemnité de gestion du bien immobilier et Les Autres revenus/charges opérationnels font partie de la rubrique Autres revenus 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 selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS.

La base de segmentation choisie en vue du reporting 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 scindée 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

30.06.2024

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 217 410</b>	<b>2 905 489</b>	<b>226 829</b>	<b>74 365</b>	<b>1 327 205</b>	<b>6 751 298</b>	<b>97 687</b>	<b>70 477</b>
Bâtiments existants	2 149 561	2 835 615	215 780	74 365	1 128 809	6 404 129	97 687	69 727
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	41 472	18 897	6 956	0	87 817	155 142	0	751
Réserves foncières	26 377	50 978	4 093	0	110 580	192 028	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>4 094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 094</b>	<b>0</b>	<b>231</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>62 385</b>	<b>78 870</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>20 969</b>	<b>162 233</b>	<b>3 825</b>	<b>7 824</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 266	197	0	3	2 385	6 852	0	889
Autres : panneaux solaires	58 119	78 673	6	0	18 583	155 381	3 825	6 935

31.12.2023

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres co-entreprises
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 179 794</b>	<b>2 847 664</b>	<b>166 436</b>	<b>75 882</b>	<b>1 169 688</b>	<b>6 439 464</b>	<b>94 931</b>	<b>62 036</b>
Bâtiments existants	2 121 662	2 745 106	163 040	75 882	994 615	6 100 304	92 630	58 940
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	33 761	51 581	3 103	0	61 675	150 120	2 301	3 096
Réserves foncières	24 371	50 978	293	0	113 398	189 040	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>63 497</b>	<b>83 846</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>18 690</b>	<b>166 037</b>	<b>3 684</b>	<b>7 633</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	4 524	96	0	4	2 235	6 859	0	536
Autres : panneaux solaires	58 973	83 750	0	0	16 454	159 177	3 684	7 096

## VI. Données concernant les filiales

30.06.2024

31.12.2023

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

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 Il s'agit d'une co-entreprise 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.

6 La co-entreprise a été créée en décembre 2020 entre WDP SA et les co-actionnaires Sakolaki et Vendis Capital (actionnaires de Exterioo, Juntoo et X<sup>2</sup>O Badkamers), en vue de la réalisation d'un site au port de Gand qui est loué par deux de ces entreprises de vente au détail.

7 La co-entreprise a été créée en juin 2023 entre WDP SA et Warehousing & Warehouse Related Services SA dans le cadre de transactions immobilières.

8 Au dernier trimestre 2021, WDP a pris une participation de 25%+1 dans la société de proptech énergétique nanoGrid (fondée par Joost Desmedt). Le résultat consolidé avant impôts de nanoGrid BV s'élève à -0,08% du résultat consolidé avant impôts de WDP NV. Les actifs consolidés de nanoGrid BV s'élèvent à 0,06% des actifs consolidés de WDP NV.

9 Il s'agit d'une co-entreprise, dont les pouvoirs publics luxembourgeois détiennent 45 % et dont WDP a acquis 55 % des actions le 13 octobre 2017.

10 Le 18 décembre 2019, WDP, via sa filiale à 100% WDP Invest NV, a acquis une participation de 50% dans WVI GmbH, une co-entreprise 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.

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

12 Fin mars 2024, WDP Romania a acquis 100 % des actions de la société Expo Market Doraly SRL, propriétaire d'un pôle logistique urbain à haut rendement à Bucarest. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Hors immobilier, 4 millions d'euros d'actifs courants et 55 millions d'euros de passif ont également été acquis. Au 30 juin 2024, le résultat locatif net d'Expo Market Doraly SRL était de 3,6 millions d'euros et le résultat net était de 9,0 millions d'euros.

L'adresse complète du siège social des filiales est disponible sur le [site web](#).

## VII. Aperçu des revenus locatifs futurs

en euros (x 1 000)	30.06.2024	31.12.2023
Revenus locatifs futurs		
à moins d'un an	377 317	358 430
entre un et deux ans	320 751	304 892
entre deux et trois ans	272 495	256 691
entre trois et quatre ans	225 782	215 794
entre quatre et cinq ans	193 046	185 725
à plus de cinq ans	749 685	645 413
<b>Total</b>	<b>2 139 077</b>	<b>1 966 945</b>

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs futurs conformément aux contrats de bail en cours (y compris la part proportionnelle pour les joint ventures). Ceux-ci sont basés sur les loyers non indexés qui seront perçus jusqu'à la première date d'échéance convenue dans les contrats de bail.

## VIII. Immeubles de placement<sup>35</sup>

en euros (x 1 000)	30.06.2024					Total IFRS	Luxembourg	Autres co- entreprises
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie			
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>2 179 794</b>	<b>2 847 664</b>	<b>166 436</b>	<b>75 882</b>	<b>1 169 688</b>	<b>6 439 464</b>	<b>94 931</b>	<b>62 036</b>
Investissements	29 535	38 970	519	27	42 094	111 146	3 541	6 741
Nouvelles acquisitions	6 342	0	46 000	-2 422	95 610	145 529	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	0
Aliénations	0	-4 600	0	0	0	-4 600	0	0
Variations de la juste valeur	1 739	23 454	13 874	878	19 813	59 758	-786	1 700
<b>Juste valeur au 30.06.2024</b>	<b>2 217 410</b>	<b>2 905 489</b>	<b>226 829</b>	<b>74 365</b>	<b>1 327 205</b>	<b>6 751 298</b>	<b>97 687</b>	<b>70 477</b>

en euros (x 1 000)	31.12.2023					Total IFRS	Luxembourg	Autres co- entreprises
	Belgique	Pays-Bas	France	Allemagne	Roumanie			
<b>Niveau selon IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>2 138 317</b>	<b>2 847 453</b>	<b>178 736</b>	<b>78 579</b>	<b>1 108 831</b>	<b>6 351 916</b>	<b>89 455</b>	<b>41 831</b>
Investissements	88 254	133 397	696	-148	79 478	301 676	5 450	2 278
Nouvelles acquisitions	9 173	0	0	0	10 257	19 430	0	27 341
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	6 308	0	0	0	0	6 308	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	0
Aliénations	0	-13 411	0	0	-3 919	-17 330	0	-1 401
Variations de la juste valeur	-62 258	-119 775	-12 996	-2 549	-24 959	-222 537	27	-8 013
<b>Juste valeur au 31.12.2023</b>	<b>2 179 794</b>	<b>2 847 664</b>	<b>166 436</b>	<b>75 882</b>	<b>1 169 688</b>	<b>6 439 464</b>	<b>94 931</b>	<b>62 036</b>

<sup>35</sup> 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Billet de trésorerie	4 000	40 850	4 000	40 850				
Avances à terme fixe	12 646	12 172	12 646	12 172				
Crédits à taux révisable	55 422	30 743	55 422	30 743				
Prêt obligataire	0	0	0	0				
Autres	275	273	275	273				
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>72 343</b>	<b>84 038</b>	<b>72 343</b>	<b>84 038</b>				
Crédits à taux révisable	1 701 634	1 423 916			956 089	693 414	745 545	730 502
Prêt obligataire	807 410	807 222			159 735	57 222	647 675	750 000
Autres	1 362	1 500			602	663	760	837
<b>Dettes financières non-courantes</b>	<b>2 510 406</b>	<b>2 232 638</b>			<b>1 116 425</b>	<b>751 299</b>	<b>1 393 980</b>	<b>1 481 339</b>
<b>Total</b>	<b>2 582 748</b>	<b>2 316 676</b>	<b>72 343</b>	<b>84 038</b>	<b>1 116 425</b>	<b>751 299</b>	<b>1 393 980</b>	<b>1 481 339</b>

Pour plus d'informations à ce sujet, voir 4. *Gestion des ressources financières*.

## X. Instruments financiers

		30.06.2024				
en euros (x 1 000)		Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Juste valeur
					Valeur comptable	
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	99 546		99 546	99 546
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		7 658	7 658	7 658
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		1 648	1 648	1 648
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		30 404	30 404	30 404
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1 599		1 599	1 599
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		11 275	11 275	11 275
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. G.	2		21	21	21
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	3 693		3 693	3 693
<b>Total</b>			<b>104 839</b>	<b>51 006</b>	<b>155 844</b>	<b>155 844</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Passifs financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 410	807 410	727 122
Dette bancaire	I. B.	2		1 701 634	1 701 634	1 653 211
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		1 362	1 362	1 362
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		64 054	64 054	64 054
Passifs financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	II. B.			0	0	0
Billets de trésorerie	II. B.	2		4 000	4 000	4 000
Dette bancaire	II. B.	2		68 068	68 068	68 068
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		275	275	275
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Autres passifs financiers courants	II. C.	3		189	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		82 782	82 782	82 782
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		0	0	0
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0		0	0
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>2 729 773</b>	<b>2 729 773</b>	<b>2 601 062</b>



		31.12.2023				
en euros (x 1 000)		Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Juste valeur
					Valeur comptable	
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2	79 731		79 731	79 731
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		6 745	6 745	6 745
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		1 764	1 764	1 764
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		23 848	23 848	23 848
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1 286		1 286	1 286
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		13 029	13 029	13 029
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. G.	2		299	299	299
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. G.	2	3 876		3 876	3 876
<b>Total</b>			<b>84 893</b>	<b>45 685</b>	<b>130 578</b>	<b>130 578</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		807 222	807 222	735 479
Dettes bancaires	I. B.	2		1 423 916	1 423 916	1 374 993
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		1 500	1 500	1 500
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I.C.	2	5 533		5 533	5 533
Autres passifs financiers à long terme	I.C.	3		64 139	64 139	64 139
Dettes financiers courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		0	0	0
Billets de trésorerie	II. B.	2		40 850	40 850	40 850
Dettes bancaires	II. B.	2		42 915	42 915	42 915
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		273	273	273
Autres passifs financiers courants						
Autres passifs financiers courants	II.C.	3		189	189	189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II.D.	2		57 643	57 643	57 643
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts	II. F.	2		19 875	19 875	19 875
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	II. F.	2	0		0	0
<b>Total</b>			<b>5 533</b>	<b>2 458 522</b>	<b>2 464 054</b>	<b>2 343 388</b>



## Valorisation des instruments financiers

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond aux niveaux 1, 2 et 3 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation à la juste valeur s'effectue à intervalles réguliers.

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

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

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

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

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

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

Les 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 US<sup>36</sup> et le prêt syndiqué de 440 millions d'euros<sup>37</sup>), 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

---

<sup>36</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

<sup>37</sup> Voir le [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 évalués à la juste valeur à la date du bilan conformément à la norme IFRS 9. Ces informations sont reçues des différents établissements financiers 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'inputs observables et par conséquent, les contrats IRS relèvent du niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie dans les IFRS. La juste valeur est déterminée en fonction d'un modèle de discounted cash flow sur la base des taux d'intérêt 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 2024, 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	30.06.2024			
		Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)	(en)
Interest Rate Swap	2	1 732 425	0,63		4,4
<b>Total</b>		<b>1 732 425</b>	<b>0,63</b>		<b>4,4</b>

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	31.12.2023			
		Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)	(en)
Interest Rate Swap	2	1 732 425	0,63		4,9
<b>Total</b>		<b>1 732 425</b>	<b>0,63</b>		<b>4,9</b>

## XI. Impôts

Pour 2024, WDP établit toujours ses comptes en appliquant le régime FBI pour ses activités aux Pays-Bas. Par la suite, le statut deviendra caduc, étant donné le récent amendement législatif mis en œuvre par le gouvernement néerlandais, qui exclut les investissements immobiliers du régime FBI néerlandais à partir du 1er janvier 2025. Pour l'avenir (à partir de 2025), cela entraînera une pression fiscale annuelle supplémentaire estimée de 11 millions d'euros (0,05 euro par action) au niveau du résultat EPRA.

Veuillez noter que les provisions prévues pour 2021-22-23 (lorsque l'on supposait que le régime FBI était menacé pour ces exercices) ont été annulées en 2023, ce qui a eu un impact positif unique sur le résultat EPRA d'environ 11 millions d'euros (0,05 euro par action), dont environ 9 millions d'euros (0,04 euro par action) au Q2 2023.

## XII. Droits et obligations hors bilan

WDP SA et ses filiales ont au 30 juin 2024 constitué des garanties bancaires d'un montant total de 4 535 009 euro dont les bénéficiaires peuvent être répartis dans les catégories suivantes et pour les montants suivants :

en euros	30.06.2024	31.12.2023
Environnement	1 355 831	1 355 831
Location et concession	3 171 199	3 171 199
Services	7 979	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 personnel à concurrence de 25 millions d'euros au profit d'ABN AMRO à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland SA (pour le financement de montants à court terme via une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros, dont 6,2 millions d'euros ont été utilisés).
- 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 30 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 2024, il s'élève à 7,4x.
- Un degré d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 30 juin 2024, ils étaient respectivement de 37,7 % et 38,2 %.
- Une limitation des projets qui ne sont pas encore préloqués (développements à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 30 juin 2024, ce ratio était de 0,2 %.

- 
- Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 30 juin 2024, ce ratio était de 2,4 %.

WDP a pris les engagements suivants avec des établissements financiers<sup>38</sup> :

- 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 2024.
- 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 2023](#) 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 2024, WDP respecte tous les engagements et tous les accords pris avec les établissements financiers.

### XIII. Faits postérieurs à la date du bilan

WDP et la Banque européenne d'investissement (BEI) ont conclu un nouveau financement de 250 millions d'euros à la fin du mois de juillet. Pour plus d'informations à ce sujet, voir *4.1.4.1 Nouvelles ressources financières en 2024*.

Mi-juillet 2024, l'acquisition d'un portefeuille immobilier roumain composé de plus de 136 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts louables et d'un grand terrain à développer de plus de 300 000 m<sup>2</sup> de GLA potentielle a été finalisée. Pour plus d'informations à ce sujet, voir *1.1.1. Acquisitions identifiées au cours du deuxième trimestre 2024*.

---

<sup>38</sup> 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.



## 9. Annexes

### 1. Vérification externe

---

#### 1.1. Conclusions de l'expert immobilier

WDP SA a désigné huit experts immobiliers indépendants différents (en vertu de l'article 26 de la loi SIR) pour déterminer la juste valeur (fair value) des différentes propriétés de son portefeuille immobilier. Les estimations faites ont à la fois pris en compte les hypothèses, les observations 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 l'International Accounting Standards Board (IASB) dans l'IFRS 13 comme le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou qui serait payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction régulière entre des acteurs du marché à la date d'évaluation. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si la définition de la juste valeur susmentionnée est respectée. La juste valeur doit en outre refléter les contrats de bail en cours ainsi que les hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

Chaque expert immobilier indépendant confirme qu'il dispose de références pertinentes et reconnues pour les biens qui lui sont confiés et qu'il a également une expérience actuelle avec des biens d'un type et d'un emplacement similaires à ceux des 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. Chaque propriété a été estimée séparément, sur la base de transactions récentes comparables sur le marché, dans des conditions conformes au marché. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value ou moins-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas non plus compte des frais de commercialisation propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP sur la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liés au bien considéré, ainsi que sur les aspects de conformité et de pollution. Les informations fournies ont été jugées exactes et complètes. Nous avons établi nos estimations en considérant qu'il n'existe aucun élément non communiqué susceptible d'affecter la valeur du bien.

Chaque expert immobilier indépendant évalue une partie du portefeuille immobilier de WDP et n'est donc responsable que de l'évaluation de cette partie du portefeuille lui ayant été attribuée par contrat. L'expert immobilier ne fait donc que confirmer l'exactitude des chiffres des biens qu'il évalue. Aucune responsabilité n'est acceptée pour les autres évaluations.

En nous fondant sur les déclarations et les estimations susmentionnées faites par chaque expert immobilier individuel, nous sommes en mesure de confirmer que la juste valeur du patrimoine immobilier de WDP (à l'exclusion des panneaux solaires et y compris les actifs destinés à la vente), tel que repris dans le tableau suivant, s'élève à 6 923 787 788 euros (six milliards neuf cent vingt-trois millions sept cent quatre-vingt-sept mille sept cent quatre-vingt-huit euros) au 30 juin 2024.



<b>Pays</b>	<b>Expert immobilier (représente par)</b>	<b>Juste valeur des actifs valorisés du portefeuille au 30 juin 2024 (x 1 000)</b>	<b>Date de report</b>
Belgique	Stadim (Céline Janssens)	1 224 209	10/07/2024
Belgique	Jones Lang LaSalle Belgium (Greet Hex)	1 068 003	17/07/2024
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle Netherlands (Kjell van den Heuvel)	1 491 030	17/07/2024
Pays-Bas	CBRE Netherlands (Walter de Geus)	1 414 458	15/07/2024
France	BNP Paribas Real Estate (Jean-Claude Dubois)	226 829	08/07/2024
Roumanie	CBRE Romania (Ovidiu Ion)	1 327 205	15/07/2024
Allemagne	CBRE Germany (Kristine Kühn)	74 365	05/07/2024
Luxembourg	Jones Lang LaSalle Luxembourg (Greet Hex)	97 687	30/06/2024
<b>Total</b>		<b>6 923 788</b>	

## 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 2024**

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2024, 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 7 429 343 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 214 569 (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.

#### **Étendue 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 2024

H1 2023

Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	214 569	29 550
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	-53 932	141 707
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-59 758	137 174
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	5 826	4 533
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	41	1 504
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-8 270	20 796
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	8 085	-58 551
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-5 913	12 408
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	1 549	-3 015
<b>Résultat EPRA</b>	<b>156 128</b>	<b>144 399</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	220 536 739	204 743 120
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>

## 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)	30.06.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>
IFRS NAV/action (en euros)	20,1	20,1	20,1	20,2	20,2	20,2
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>	<b>4 442 924</b>
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	61 060	61 060		53 376	53 376	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-101 145	-101 145		-75 485	-75 485	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1 632			-1 198	
<b>Sous-total</b>	<b>4 461 051</b>	<b>4 459 419</b>	<b>4 501 137</b>	<b>4 420 816</b>	<b>4 419 618</b>	<b>4 442 924</b>
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			128 198			119 853
(XI) Droits de mutation	412 018			398 137		
<b>NAV</b>	<b>4 873 069</b>	<b>4 459 419</b>	<b>4 629 334</b>	<b>4 818 953</b>	<b>4 419 618</b>	<b>4 562 777</b>
Nombre d'actions	223 797 576	223 797 576	223 797 576	219 433 809	219 433 809	219 433 809
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>21,8</b>	<b>19,9</b>	<b>20,7</b>	<b>22,0</b>	<b>20,1</b>	<b>20,8</b>

## 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 2024

FY 2023

Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-22 710	-40 601
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	84	-967
	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	-2 714	-5 265
	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	-8 846	-15 573
	I-6. Frais généraux de la société	-11 234	-18 795
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	730	1 397
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-238	-644
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	150	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 390	2 427
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>		<b>A</b>	<b>-20 676</b>
IX.	Frais directs de vacance	797	962
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>		<b>B</b>	<b>-19 879</b>
X.	Revenus locatifs (IFRS)	184 912	336 923
	Moins coût net des concessions	-1 208	-2 233
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	4 140	5 765
	Moins coût net des concessions	-456	-388
<b>Revenus locatifs bruts</b>		<b>C</b>	<b>187 388</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>		<b>A/C</b>	<b>11,0%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>		<b>B/C</b>	<b>10,6%</b>

## 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)		30.06.2024	31.12.2023
Immeubles de placement - pleine propriété		6 751 298	6 439 464
Immeubles de placement - participation joint ventures		168 164	156 967
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-477 044	-482 142
Portefeuille immobilier achevé		6 442 419	6 114 290
Provision pour frais d'acquisition estimés		396 067	378 705
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>6 838 486</b>	<b>6 492 995</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		388 694	364 028
Coûts immobiliers		-24 512	-19 745
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>364 182</b>	<b>344 283</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>364 182</b>	<b>344 283</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>

## 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)	30.06.2024 Consolidation proportionnelle					31.12.2023 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	1 771 338	70 997		-109 801	1 732 534	1 468 604	63 940		-95 185	1 437 359
Commercial paper	4 000				4 000	40 850				40 850
Instruments de dette hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, options, perpétuels)	0				0	0				0
Obligations	807 410				807 410	807 222				807 222
Dérivés sur devises étrangères	-2 038				-2 038	2 628				2 628
Passifs (commerciales) nets	72 378	5 968		-1 041	77 305	57 997	5 266		-120	63 142
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	-11 275	-631		898	-11 007	-13 029	-34		929	-12 134
Investissements dans des entreprises associées non significatives x Loan-to-value	-96 040				-96 040	-83 558				-83 558
<b>Dette nette</b>	<b>A</b>	<b>2 545 774</b>	<b>76 334</b>	<b>0</b>	<b>-109 943</b>	<b>2 280 714</b>	<b>69 172</b>	<b>0</b>	<b>-94 376</b>	<b>2 255 510</b>
Y compris :										
Biens immobiliers à usage propre	0				0	0				0
Immeubles disponibles à la location à la juste valeur	6 531 251	151 434		-185 781	6 496 904	6 223 545	136 596		-166 091	6 194 051
Immeubles en vue de la vente	4 094	231			4 325	0	243			243
Projet de développement	155 142	751		-13 171	142 721	150 120	5 397		-9 251	146 266
Immobilisations incorporelles	1 632	3 165		-3	4 794	1 198	3 168		-3	4 363
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	4 201				4 201	3 557				3 557
Panneaux solaires	155 381	10 760		-2 787	163 354	159 177	10 780		-2 468	167 489
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>6 851 701</b>	<b>166 340</b>	<b>0</b>	<b>-201 743</b>	<b>6 537 597</b>	<b>156 185</b>	<b>0</b>	<b>-177 814</b>	<b>6 515 968</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>37,2%</b>			<b>36,9%</b>	<b>34,9%</b>				<b>34,6%</b>

### 3. Alternative Performance Measures<sup>39</sup>

#### 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 2024	H1 2023
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	59 758	-137 174
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-41	-1 504
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-8 085	58 551
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6 128	-12 347
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>57 761</b>	<b>-92 474</b>
Intérêts minoritaires	-1 711	2 873
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>56 050</b>	<b>-89 601</b>

#### 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 2024	H1 2023	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>159 910</b>	<b>154 713</b>	<b>3,4%</b>
Projets	23 434	10 302	n.r.
Achats	5 655	84	n.r.
Ventes	54	879	n.r.
<b>Total</b>	<b>189 052</b>	<b>165 979</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-4 140	-2 296	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	0	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>184 912</b>	<b>163 683</b>	<b>n.r.</b>

<sup>39</sup> À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 2. EPRA Performance measures.

## Coût moyen de l'endettement

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

en euros (x 1 000)	H1 2024	FY 2023	
Résultat financier (IFRS)	-4 915	-117 364	
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-10 777	75 966	
Intérêts intercalaires activés	-6 520	-6 616	
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	1 704	3 135	
Autres charges financières et revenus	-327	-1 064	
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures	-1 145	-1 716	
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>-21 980</b>	<b>-47 659</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 458 146	2 501 551	
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	68 853	54 388	
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B</b>	<b>2 526 999</b>	<b>2 555 939</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,9%</b>

## 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 2024	H1 2023
Résultat financier	-4 915	-40 844
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-10 777	20 355
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>	<b>-15 692</b>	<b>-20 489</b>

## Marge d'exploitation

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

en euros (x 1 000)	H1 2024	H1 2023
Résultat immobilier (IFRS)	192 383	173 335
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	172 303	157 723
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>89,6%</b>	<b>91,0%</b>

## 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)	30.06.2024	31.12.2023	
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1 732 425	1 732 425	
Dettes financières à taux fixe	1 111 636	1 105 571	
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>2 844 060</b>	<b>2 837 996</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	2 582 748	2 316 676	
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes	70 997	63 940	
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>2 653 745</b>	<b>2 380 617</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>107,2%</b>	<b>119,2%</b>

## Degré d'endettement

en euros (x 1 000)	30.06.2024		31.12.2023	
	IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants	2 844 849	2 960 650	2 551 715	2 653 711
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	5 533	5 533
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations	57 725	73 109	45 948	60 493
- 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	41 767	43 299	49 077	49 864
<b>Total endettement</b>	<b>A 2 745 197</b>	<b>2 844 082</b>	<b>2 450 997</b>	<b>2 537 661</b>
Total de l'actif du bilan	7 429 343	7 545 143	7 072 286	7 174 283
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	101 145	101 145	81 017	81 017
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B 7 328 197</b>	<b>7 443 998</b>	<b>6 991 269</b>	<b>7 093 266</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 37,5%</b>	<b>38,2%</b>	<b>35,1%</b>	<b>35,8%</b>

## 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)		30.06.2024	31.12.2023
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 582 748	2 316 676
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-11 275	-13 029
<b>Dette nette financière</b>	<b>A</b>	<b>2 571 474</b>	<b>2 303 647</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 690 487	6 373 665
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		155 381	159 177
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		330 167	310 494
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>7 176 035</b>	<b>6 843 337</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>35,8%</b>	<b>33,7%</b>

## 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)		30.06.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 582 748	2 316 676
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-11 275	-13 029
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2 571 474</b>	<b>2 303 647</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>321 874</b>	<b>308 567</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		15 739	14 467
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		5 508	4 240
+ Dividendes reçus des entreprises associées		3 890	3 767
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>347 012</b>	<b>331 041</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>7,4x</b>	<b>7,0x</b>

en euros (x 1 000)		30.06.2024	31.12.2023
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 653 745	2 380 617
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-11 905	-13 063
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>2 641 840</b>	<b>2 367 553</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-56 651	-53 140
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 527	-1 215
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>2 583 662</b>	<b>2 313 198</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>321 874</b>	<b>308 567</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		15 739	14 467
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) <sup>1</sup>		8 708	6 707
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) <sup>1</sup>		3 890	3 767
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>350 212</b>	<b>333 508</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		32 346	26 994
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>382 558</b>	<b>360 502</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>6,8x</b>	<b>6,4x</b>

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

---

Joost Uwents, administrateur délégué et CEO, atteste au nom du Conseil d'Administration que, toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, à sa 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.

## 10. Disclaimer

Warehouses De Pauw NV, kortweg WDP, met zijn kantoor gevestigd in Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht en genoteerd op Euronext.

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investeerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop WDP geen vat heeft. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren.

Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door WDP gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert. Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van WDP aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. WDP wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd – voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende zijn verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn. Noch WDP, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.

## Plus d'informations



WDP NV/SA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgium  
[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

Joost Uwents – CEO  
Mickaël Van den Hauwe – CFO  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 7 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 300 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)



Member of  
Dow Jones  
Sustainability Indices  
Powered by the S&P Global CSA