

Rapport
financier
semestriel

17



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017

- Le résultat EPRA pour le premier semestre 2017 s'élève à 57,2 millions d'euros, une augmentation de 18 % par rapport à la même période en 2016.
- Le résultat EPRA par action s'élève à 2,67 euros, en augmentation de 2 % par rapport au premier semestre 2016, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en fort recul (à savoir -7 % en année courante jusqu'à 52 %).
- WDP revoit à la hausse son ambition d'un résultat EPRA pour 2017, de « 5,35 euros au minimum » à 5,50 euros.
- Un an et demi après le départ du plan de croissance 2016-20, la moitié du volume d'investissements a déjà été identifiés (à savoir près de 500 millions d'euros). WDP revoit à la hausse un résultat EPRA visé pour 2020 de « 6.50 euros au minimum » (précédemment 6,25 euros au minimum), ainsi qu'un dividende brut de 5,25 euros (précédemment 5,00 euros) pour 2020.

Résumé

- Le résultat EPRA¹ au premier semestre 2017 s'élève à 57,2 millions d'euros, soit une augmentation de 18 % par rapport à 2016 (48,7 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² au premier semestre 2017 atteint 2,67 euros, en augmentation de 2 % par rapport à 2,62 euros en 2016, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en fort recul.
- Soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique, la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier a progressé de 66 millions d'euros (soit 3 %) au premier semestre 2017.

Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority) et qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016, les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP seront mentionnées en note de bas de page, avec leur définition, lors de leur première utilisation dans ce communiqué de presse. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (▼) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM. Les chapitres 8-9 de ce communiqué de presse présentent en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

¹ ▼ Résultat EPRA : il s'agit du résultat sous-jacent des activités clés qui indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir également www.epra.com.

² ▼ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

- Le résultat net (IFRS) au premier semestre 2017 s'élève à 137,0 millions d'euros, par rapport à 43,3 millions d'euros sur la même période en 2016. Le résultat net (IFRS) par action au premier semestre 2017 s'élève à 6,39 euros, par rapport à 2,32 euros au premier semestre 2016.
- Le taux d'occupation³ s'établit à 97,1 % au 30 juin 2017, stable à un niveau élevé par rapport aux 97,0 % enregistrés au 31 décembre 2016. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 6,3 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 juin 2017, le taux d'endettement s'établit à 50,8 %/52,2 % (IFRS⁴/proportionnel), une baisse de près de 7 % par rapport à 57,7 %/58,9 % au 30 juin 2016.
- La EPRA NAV⁵ s'élève à 53,4 euros au 30 juin 2017, contre 51,2 euros au 31 décembre 2016. La IFRS NAV s'élève à 51,3 euros au 30 juin 2017, contre 48,4 euros au 31 décembre 2016.
- Dans le courant du premier semestre de 2017, un ensemble de nouveaux investissements de près de 150 millions d'euros a été identifié, ce qui confirme la capacité du groupe à identifier les opportunités.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 500 millions d'euros. Sur le volume d'investissements projeté d'un milliard d'euros, la moitié a donc pu être identifiée dans une période d'un an et demi. Il s'agit d'un ensemble composé, pour moitié, d'acquisitions complémentaires et, pour moitié, de projets de construction neuve prélués pour des clients existants ou nouveaux, fruit d'une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie qui confirme le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme.
- WDP revoit à la hausse sa prévision de résultat EPRA par action pour 2017, de « 5,35 euros au minimum » à 5,50 euros. Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer en 2017 une augmentation du dividende brut à 4,50 euros, à savoir une augmentation de 6 %.⁶
- Dans le cadre du plan de croissance 2016-20, WDP revoit à la hausse son ambition d'un résultat EPRA par action de minimum 6,50 euros (précédemment 6,25 euros au minimum), ainsi qu'un dividende brut de 5,25 euros (précédemment 5,00 euros) pour 2020, soutenue par la réalisation plus rapide du plan de croissance, les rendements meilleurs que prévu initialement (et le recentrage sur le développement de projets) et l'optimisation du coût de l'endettement.⁶

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

⁴ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

⁵ EPRA NAV : 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. Voir également www.epra.com.

⁶ Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017	1
Résumé	1
1. Facteurs de risque	4
2. Déclaration relative au rapport financier semestriel	5
3. Rapport de gestion intermédiaire	6
3.1. Chiffres clés consolidés	6
3.2. Indicateurs clés EPRA	7
3.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2017	7
3.4. Transactions et réalisations	16
3.5. Gestion des ressources financières	24
3.6. Perspectives	28
4. Actions et obligations	29
4.1. L'action	29
4.2. Les obligations	30
4.3. Structure de l'actionnariat de la société	31
4.4. Agenda financier	31
5. Rapport immobilier	32
5.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé	32
5.2. Analyse du marché logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie	37
5.3. Conclusions des experts immobiliers	38
6. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2017	40
6.1. Compte de résultat consolidé résumé	40
6.2. État du résultat global consolidé résumé	41
6.3. Composants du résultat net	41
6.4. Bilan consolidé abrégé au vendredi 30 juin 2017	42
6.5. Aperçu abrégé du flux de trésorerie consolidé	43
6.6. Aperçu abrégé des mutations des fonds propres consolidés	44
6.7. Annexes	45
7. Rapport du commissaire	64
8. EPRA Performance measures	66
9. Alternative Performance measures	70

1. Facteurs de risque

La stratégie de WDP vise à instaurer une stabilité pour les investisseurs, tant en termes de dividende qu'en termes de revenus à long terme. La direction et le Conseil d'Administration de WDP sont conscients des risques spécifiques inhérents à la gestion d'un portefeuille immobilier et s'attachent à maîtriser ceux-ci et à les limiter autant que faire se peut.

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée, leur impact possible ainsi que la stratégie mise en œuvre pour modérer cet impact éventuel comme exposé dans le *Rapport financier annuel 2016* disponible sur le site www.wdp.eu.

2. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'AR du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché, De Pauw SA, société gérante, représentée de manière permanente par Tony De Pauw, déclare qu'à sa connaissance :

- les états financiers intermédiaires abrégés, établis sur la base des principes d'information financière conformément aux IFRS et à l'IAS 34 *Information financière intermédiaire*, telle qu'adoptée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de WDP et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport financier intermédiaire donne un exposé fidèle des principaux événements survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, de leur incidence 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 revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues aux conditions normales du marché.

3. Rapport de gestion intermédiaire

3.1. Chiffres clés consolidés

CHIFFRES CLÉS		
OPÉRATIONNEL		
	30.06.2017	31.12.2016
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	2 399,8	2 203,8
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,2	7,5
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	6,4	6,8
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,3	6,3
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,1	97,0
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	0,8	-2,1
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	92,7	93,7
FINANCIER		
	30.06.2017	31.12.2016
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	50,8	49,2
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	52,2	50,5
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,8	4,1
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,7	2,8
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,9	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,4	4,8
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	83	93
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,4	7,2
RÉSULTAT (en millions d'euros)		
	30.06.2017	30.06.2016
Résultat immobilier	74,5	67,7
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	69,1	63,4
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ¹²	-13,2	-15,0
Résultat EPRA ¹³	57,2	48,7
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁴	66,3	16,1
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15,6	-19,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus)	-2,2	-1,7
Résultat net (IFRS)	137,0	43,3
DONNÉES PAR ACTION (en euros)		
	30.06.2017	30.06.2016
Résultat EPRA ¹⁵	2,67	2,62
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁶	3,09	0,87
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0,73	-1,07
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,10	-0,09
Résultat net (IFRS)	6,39	2,32
IFRS NAV ¹⁷	51,3	40,6
EPRA NAV ¹⁸	53,4	45,2
EPRA NNAV ¹⁹	50,9	40,2

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 Indicateur de la prestation financière calculé d'après les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

³ Y compris les panneaux solaires, qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats verts.

⁴ Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

⁵ Like-for-like croissance des revenus de location : 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.

⁶ La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2017 et le premier semestre de 2016.

⁷ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté SIR, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

⁸ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes moins redevances de location-financement et similaires.

⁹ Coût moyen des dettes : le taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et les instruments de couverture de la période.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² Résultat financier (hors variation 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 actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

¹³ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

¹⁴ Résultat sur le portefeuille : 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.

¹⁵ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com.

¹⁶ Il s'agit du résultat sur le portefeuille sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁷ 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.

¹⁸ EPRA NAV : 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. Voir aussi www.epra.com.

¹⁹ EPRA NNAV : actif net réévalué, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi www.epra.com.

3.2. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA ¹	30.06.2017	31.12.2016
Résultat EPRA (en euros par action) ²	2,67	2,62
EPRA NAV (en euros par action) ³	53,4	51,2
EPRA NNNNAV (en euros par action) ⁴	50,9	47,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,4	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,4	6,8
Taux d'inoccupation EPRA (en %)	3,2	3,3
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %) ⁵	9,0	9,0
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %) ⁵	8,5	8,4

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

² ▼ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com. Sur la base d'une comparaison entre S1 2017 et S1 2016.

³ ▼ EPRA NAV: 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. Voir aussi www.epra.com.

⁴ ▼ EPRA NNNNAV: Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi www.epra.com.

⁵ ▼ EPRA Ratio de coûts: coûts administrative et opérationnels (frais directs d'inoccupation inclus et exclus), divisé par des revenus locatifs bruts. Voir aussi www.epra.com.

3.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2017

Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour le premier semestre 2017 s'élève à 57,2 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 18 % par rapport au résultat de 48,7 millions d'euros pour la même période en 2016. Le résultat EPRA par action s'élève à 2,67 euros, en hausse de 2,0 % par rapport aux 2,62 euros à la même période l'an dernier, comprenant une augmentation de 15 % des actions en circulation et un taux d'endettement en recul (à savoir -7 % en année courante jusqu'à 52 %).

Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2016-17, par le biais d'acquisitions et de projets préloqués. De plus, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

Commentaire sur le compte de résultat consolidé pour le premier semestre 2017 (schéma analytique)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	H1 2017	H1 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	70 011	64 590
Indemnités de rupture anticipée de bail	402	-30
Produits de l'énergie solaire	5 601	4 354
Autres produits/charges opérationnels	-1 477	-1 181
Résultat immobilier	74 536	67 734
Charges immobilières	-2 391	-1 738
Frais généraux de la société	-3 082	-2 559
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	69 064	63 436
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-13 170	-14 979
Impôts sur le Résultat EPRA	-145	-55
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-450	-400
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	1 945	692
RÉSULTAT EPRA	57 244	48 694
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	64 592	17 776
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-114	5
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-21	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	1 808	-1 649
Résultat sur le portefeuille	66 266	16 132
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15 638	-19 839
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15 638	-19 839
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES		
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 003	-1 514
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-160	-221
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2 163	-1 735
RÉSULTAT NET (IFRS)	136 985	43 253
RATIOS CLÉS	H1 2017	H1 2016
<i>(en euros)</i>		
Résultat EPRA/action ¹	2,67	2,62
Résultat sur le portefeuille / action ¹	3,09	0,87
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers / action ¹	0,73	-1,07
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires / action ¹	-0,10	-0,09
Résultat net (IFRS) / action ¹	6,39	2,32
Résultat EPRA/action ²	2,62	2,57
Nombre moyen pondéré d'actions	21 439 828	18 608 459
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	21 816 404	18 956 483

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

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

³ Le pourcentage de versement est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP Comm. VA.

Commentaire sur le compte de résultat consolidé pour le deuxième trimestre 2017 (schéma analytique)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	Q2 2017	Q2 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	35 322	33 184
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
Produits de l'énergie solaire	4 022	3 028
Autres produits/charges opérationnels	187	373
Résultat immobilier	39 532	36 585
Charges immobilières	-1 062	-1 074
Frais généraux de la société	-1 483	-1 500
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	36 987	34 012
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-6 389	-7 660
Impôts sur le Résultat EPRA	-138	-135
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-225	-200
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	1 441	485
RÉSULTAT EPRA	31 677	26 502
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	45 720	11 332
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	361	1
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-44	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	1 759	-1 007
Résultat sur le portefeuille	47 796	10 326
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8 100	-4 002
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8 100	-4 002
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES		
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 131	-780
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-80	-110
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 211	-890
RÉSULTAT NET (IFRS)	86 362	31 936
RATIOS CLÉS	Q2 2017	Q2 2016
<i>(en euros)</i>		
Résultat EPRA/action ¹	1,47	1,42
Résultat sur le portefeuille/action ¹	2,22	0,55
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers/action ¹	0,38	-0,21
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires/action ¹	-0,06	-0,05
Résultat net (IFRS)/action ¹	4,01	1,71
Résultat EPRA/action ²	1,45	1,40
Nombre moyen pondéré d'actions	21 552 363	18 709 657
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	21 816 404	18 956 483

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

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

³ Le pourcentage de versement est calculé sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP Comm. VA.

Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 74,5 millions d'euros au cours du premier semestre 2017, soit une augmentation de 10,0 % par rapport à la même période l'an dernier (67,7 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2016-17, en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie, en raison d'acquisitions et de la finalisation de projets prélués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +0,8 %⁷, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 5,6 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 4,4 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre).

REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie
<i>(en euros x 1 000)</i>					
I. Revenus locatifs	32 546	35 294	2 978	70 817	1 917
III. Charges relatives à la location ¹	-288	-69	-48	-405	0
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	32 258	35 225	2 930	70 412	1 917

¹ La rubrique 'Charges relatives à la location' consiste des 'Loyer à payer sur locaux loués' et 'Réductions de valeur sur créances'.

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 69,1 millions d'euros pour le premier semestre 2017, soit une augmentation de 8,9 % par rapport à la même période l'an dernier (63,4 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 5,5 millions d'euros pour le premier semestre, soit une augmentation de 1,2 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2016, à un moment où ils étaient exceptionnellement faibles. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 92,7 % sur le premier trimestre 2017, en ligne avec la moyenne des années antérieures.

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

Le *résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)*⁸ s'élève à -13,2 millions d'euros au premier semestre 2017, soit une amélioration par rapport à l'an passé (-15,0 millions d'euros) en raison de l'encours moyen plus faible des dettes financières suite à

⁷ ▽ Like-for-like croissance des revenus locatifs : il s'agit de la croissance organique des revenus locatifs bruts d'une année sur l'autre sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des développements de projets, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes comparées.

⁸ ▽ Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

l'augmentation de capital de novembre 2016, des intérêts perçus sur le financement accordé à la joint-venture roumaine et une amélioration organique due à l'optimisation des couvertures.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 168,9 millions d'euros au 30 juin 2017, contre 1 144,4 millions d'euros à la même date l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,7 % au cours du premier semestre 2017, contre 2,8 % sur la même période en 2016.

Participation des filiales associées et des joint-ventures au résultat

Le montant de 1,9 million d'euros au premier semestre de 2017 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint-venture roumaine. Il contient également un impôt différé de 0,7 million d'euros, reconnu à la suite de la récente accélération du développement des activités roumaines ; la rentabilité structurelle permettra d'imputer les gains futurs sur les pertes fiscales reportées disponibles.

Résultat EPRA

Le *résultat EPRA* de WDP au premier trimestre 2017 s'élève à 57,2 millions d'euros. Il représente une augmentation de 18 % par rapport au résultat de 48,7 millions d'euros en 2016. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 2 %, comprenant l'augmentation de 15 % du nombre moyen d'actions en circulation, principalement à la suite de l'augmentation de capital à la fin de 2016 qui a permis de renforcer sensiblement le bilan.

Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)

Le *résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)*⁹ pour le premier semestre 2017 atteint +66,3 millions d'euros, soit +3,09 euros par action¹⁰. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +16,1 millions d'euros ou +0,87 euro par action. Pour le premier semestre 2017, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+18,2 millions d'euros), Pays-Bas (+44,8 millions d'euros), France (+1,5 million d'euros) et Roumanie (+1,8 million d'euros).

Cette revalorisation à 66,3 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 3 % ; elle est soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique qui a poussé les experts immobiliers à resserrer les rendements de 25 points de base en moyenne.

⁹ *▼ Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers, 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.*

¹⁰ *▼ Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) par action : il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.*

Variations de la juste valeur des instruments financiers¹¹

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers atteignent +15,6 millions d'euros, soit +0,73 euro par action, au cours du premier semestre de 2017 (par rapport à -19,8 millions d'euros, soit -1,07 euro par action en 2016). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (Interest Rate Swaps) au 30 juin 2017 à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme en 2017.

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

Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires

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 suivant 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 revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique. Si tel n'est pas le cas, elle est également comptabilisée dans le compte de résultat. La composante amortissement et la réduction de valeur s'élève à -2,2 million d'euros pour le premier semestre 2017. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

Résultat net (IFRS)

Le cumul du résultat (EPRA), du résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse), des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un *résultat net (IFRS)* au premier semestre 2017 de 137,0 millions d'euros (par rapport à 43,3 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) de 137,0 millions d'euros et le résultat EPRA de 57,2 millions d'euros est due à l'impact positif de la variation de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, aux variations positives de la valeur du portefeuille et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires.

¹¹ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

Commentaire sur le bilan consolidé au 30 juin 2017

BILAN	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	134	160	133
Immeubles de placement	2 188 879	2 036 723	1 926 673
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	92 287	86 218	74 542
Actifs financiers non courant	51 653	24 805	17 169
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 640	3 796	3 892
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	17 896	14 357	2 358
Actifs non courants	2 354 489	2 166 060	2 024 767
Actif détenu en vue de la vente	11 658	1 367	923
Créances commerciales	14 546	10 662	12 401
Créances fiscales et autres actifs courants	14 954	2 902	3 704
Trésorerie et équivalents de trésorerie	550	340	633
Comptes de régularisation actif	3 693	1 277	2 564
Actifs courants	45 401	16 549	20 226
TOTAL ACTIF	2 399 890	2 182 608	2 044 993
Capital	167 515	163 752	147 004
Primes d'émission	529 313	492 330	333 617
Réserves	286 340	246 038	246 443
Résultat net de l'exercice	136 985	130 232	43 253
Capitaux propres	1 120 153	1 032 352	770 317
Passifs non courants	953 686	931 075	1 009 730
Dettes financières non courants	902 583	866 463	927 680
Autres passifs financiers non courants	51 103	64 613	82 051
Passifs courants	326 052	219 180	264 946
Dettes financières courantes	266 364	179 473	216 725
Autres passifs courants	59 688	39 708	48 221
Passif	1 279 738	1 150 256	1 274 676
TOTAL PASSIF	2 399 890	2 182 608	2 044 993

RATIOS CLÉS	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
<i>(en euros)</i>			
IFRS NAV/action	51,3	48,4	40,6
EPRA NAV/action	53,4	51,2	45,2
Cours de l'action	92,0	84,8	84,3
Agio/Disagio du cours par rapport à la EPRA NAV	72,4%	65,5%	86,3%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) ¹	2 399,8	2 203,8	2 068,5
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 216,2	1 071,7	1 180,5
Total du bilan	2 399,9	2 182,6	2 045,0
Taux d'endettement (IFRS)	50,8%	49,2%	57,7%
Taux d'endettement (proportional) ²	52,2%	50,5%	58,9%

¹ La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO (51%) inclus.

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

Portefeuille immobilier¹²

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹³) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 300,3 millions d'euros au 30 juin 2017, contre 2 110,0 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires¹⁴, la valeur totale du portefeuille passe à 2 399,8 millions d'euros contre 2 203,8 millions d'euros fin 2016.

Cette valeur de 2 399,8 millions d'euros inclut 2 082,2 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 163,2 millions d'euros, avec notamment des projets en Belgique (à Zellik, au WDPort of Ghent et à Bornem), aux Pays-Bas (à Echt, Barendrecht, Bleiswijk, Heerlen, Veghel, Venlo, Moerdijk et Amsterdam) et en Roumanie (à Bucarest, Timisoara, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivanii (Ploiesti), Roman et Oradea). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 54,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2017 à une juste valeur de 99,5 millions d'euros.

Capitaux propres

Les *capitaux propres du groupe (IFRS)* s'élevaient au 30 juin 2017 à 1 120,2 millions d'euros, contre 1 032,4 millions d'euros à la fin 2016.

Les *capitaux propres du groupe (EPRA)*, à l'exclusion de la valeur market-to-market (M-t-M) (négative) des couvertures de taux d'intérêts conclus et comptabilisés aux capitaux propres (IFRS), s'élevaient à 1 164,5 millions d'euros au 30 juin 2017 par rapport aux 1 092,6 millions d'euros à la fin 2016. Cette hausse résulte du bénéfice généré au premier semestre, la revalorisation du portefeuille et la distribution du dividende sur l'exercice 2016 (à l'occasion duquel 65 % des actionnaires ont opté pour un apport des droits au dividende en échange de nouvelles actions).

NAV par action

La *EPRA NAV par action* s'élève à 53,4 euros au 30 juin 2017, ce qui correspond à une hausse de 2,2 euros par rapport à une *ERPA NAV par action* de 51,2 euros au 31 décembre 2016, sous l'effet combiné du bénéfice généré et de la revalorisation du portefeuille, en ce compris la distribution du

¹² Dans le cadre IFRS 11 « Partenariats », les joint-ventures (principalement WDP Development RO, dont WDP détient 51 %) sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui reste indiquée (51 %).

¹³ Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

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

dividende pour l'exercice 2016. La *IFRS NAV par action* s'élève à 51,3 euros au 30 juin 2017 contre 48,4 euros au 31 décembre 2016.

Dettes

Le montant total des dettes financières (à long et court terme) a augmenté au cours du premier semestre 2017, passant de 1 045,9 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 1 168,9 millions d'euros à la fin du mois de juin 2017. Parallèlement, le total du bilan a augmenté, passant de 2 182,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 2 399,9 millions d'euros au 30 juin 2017. Au 30 juin 2017, le taux d'endettement est passé à 50,8 %/52,2 % (IFRS/proportionnel), par rapport à 57,7 %/59,8 % au 30 juin 2016. Cela représente une baisse de près de 7 % après le renforcement du bilan par une augmentation de capital de près de 180 millions d'euros fin 2016

3.4. Transactions et réalisations

3.4.1. Développement de la structure interne de WDP

- Après une période de rodage, Michiel Assink deviendra directeur général de WDP Nederland le 1^{er} janvier 2018. Précédemment, Michiel travaillait chez CBRE, où il dirigeait l'équipe Industrie & Logistique, dont il a fait une équipe clairement tournée vers les utilisateurs, les investisseurs et les promoteurs d'immobilier logistique et industriel. L'actuel directeur de WDP Nederland, Rien van Ast, assurera de son propre demande, en étroite collaboration avec Michiel, la réalisation des projets complexes.
- En fonction du croissance de l'entreprise les équipes opérationnelles ont été renforcées par le recrutement additionnel des project managers ainsi que facility managers.

3.4.2. Taux d'occupation et locations

Au 30 juin 2017, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 97,1 %, contre 97,0 % fin 2016. En ce qui concerne les échéances des contrats de location existants, plus de 80 % des 13 % de contrats de location arrivant à la prochaine échéance en 2017 ont entretemps pu être reconduits (contre 70 % au début de l'année). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

3.4.3. Acquisitions et désinvestissements

Acquisitions

Une série d'acquisitions a eu lieu durant le premier semestre 2017, pour un volume d'investissement total d'environ 103 millions d'euros, (y compris les acquisitions annoncées sous le point 3.4.7.

Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan). WDP génère sur ces acquisitions un rendement locatif brut global initial d'environ 7,0 %.

Tous ces achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants.

Belgique

Zonhoven, Vogelsancklaan 250 : WDP s'est engagé dans un accord de principe avec Rettig ICC à acquérir le site de ce dernier à Zonhoven pour un montant d'environ 17 millions d'euros. L'acquisition se fera sous forme d'une scission partielle et d'un paiement par l'émission d'actions nouvelles de WDP. Il s'agit d'un site industriel sur lequel se trouve un espace de production et de stockage d'environ 43 000 m² à proximité directe du carrefour stratégique de Lummen. Ce site sera loué à Rettig ICC aux conditions de marché, sur base d'une mise à disposition triple nette, pour une durée initiale minimale de 10 ans. La transaction est soumise aux différentes conditions suspensives habituelles et la scission partielle doit être approuvée par les actionnaires de WDP. Selon les prévisions, l'Assemblée générale extraordinaire (AGE) de WDP se tiendra le 25 août 2017. Si le quorum de présence n'est pas atteint, une deuxième AGE se tiendra, selon les prévisions, le 12 septembre 2017 pour statuer sur la décision.

Westerlo, Nijverheidsstraat 13 : nouveau site sur mesure pour l'entreprise cosmétique américaine Estée Lauder, d'une surface d'environ 30 000 m² (offrant un potentiel de développement à l'avenir). Après réception, prévue au premier trimestre 2018, le site sera loué à WDP sur base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans fermes. WDP prévoit pour ce site un investissement d'environ 25 millions d'euros. L'entrepôt neuf sera érigé à proximité directe du centre de production et de distribution européen d'Estée Lauder, le long de l'autoroute E313, à Westerlo. La réalisation de ce nouveau site se fera à travers une joint-venture entre les partenaires immobiliers WDP et Thys Bouwprojecten.

Roumanie¹⁵

Bucarest (3) : acquisition d'un site sur un emplacement stratégique le long de Ringroad North West à Bucarest. Cet emplacement est pourvu de deux magasins existants (d'une part, un bâtiment d'environ 7 400 m² et d'autre part un bâtiment d'environ 5 500 m²). Un entrepôt de plus de 6 000 m² sera construit sur le potentiel foncier restant, dont la livraison est prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Les bâtiments seront loués à Aquila, sur la base d'un contrat de bail de six ans fermes (assorti d'une option de prolongation). Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

Ventes

Leuven, Vaart 25-35 : en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. La livraison d'I love Hungaria

¹⁵ Sur une base de 100 % de l'investissement.

est prévue pour la fin 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.¹⁶ Le pourcentage d'espaces vendus s'établit aujourd'hui à 42 %.

Par ailleurs, au premier semestre 2017, la vente d'un bâtiment situé à Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21 a été réalisée. Par rapport à la vente de ce bâtiment, une moins-value était réalisée au résultat sur le portefeuille, compensée par une indemnité de rupture de bail, traitée dans le résultat EPRA.

Pour l'heure, un montant de 12 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente a été inscrit au bilan*. Il s'agit des sites de Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 1, d'Oud-Beijerland, A. Flemmingstraat 2 ainsi qu'une partie du site à Leuven.

3.4.4. Projets finalisés au cours du premier semestre de 2017

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du premier trimestre 2017 les projets prélués repris ci-dessous. Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 7,1 % pour un investissement de près de 12 millions d'euros.

Pays-Bas

Oosterhout, Denariusstraat : une construction neuve d'environ 10 000 m² pour Brand Masters, spécialisée dans l'élaboration et la distribution chocolat et des sucreries, sur la base d'un bail de 11 ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : une construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction a été réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où The Greenery assure le nettoyage de caisses. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 40 000 m². Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

Roumanie¹⁷

Cluj-Napoca (4) : un projet de construction neuve pour Arcese a été réceptionné mi-juin 2017. Ce prestataire de services logistiques dispose d'une superficie de plus de 4 700 m² dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée de cinq ans. WDP prévoit un investissement d'environ 2 millions d'euros.

¹⁶ Voir le communiqué de presse du jeudi 30 avril 2015.

¹⁷ Sur une base de 100 % de l'investissement.

3.4.5. Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant d'environ 216 millions d'euros, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,9 % (y compris les projets annoncés sous le point 3.4.7. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan*).

Belgique

Zellik, Z4 Broekooi 290 : le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté, l'espace restant, devenu libre, est redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m² (rez-de-chaussée et mezzanine) sera construite sur la base d'un contrat de bail de 15 ans fermes. La livraison de ce projet est prévue pour le premier trimestre 2018. L'investissement total pour le site complet s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP.

WDPort of Ghent : Mainfreight, prestataire de services logistiques, s'installera au courant du troisième trimestre 2017 dans un magasin neuf de 9 000 m² (avec un potentiel d'extension à 30 000 m²) sur la base d'un contrat de bail à long terme de dix ans (avec première possibilité de résiliation après cinq ans). Le budget d'investissement s'élève à environ 4 millions d'euros.

Bornem, Sluisweg : dans le prolongement de l'acquisition du campus FMCG¹⁸ à Bornem, WDP va acquérir la troisième et dernière phase, après réception. Avec les deux premières phases, ce site représente une plateforme XXL de près de 100 000 m². L'investissement représente un montant d'environ 7 millions d'euros.

Pays-Bas

Echt, Fahrenheitweg : dans le business park ML, à Echt, où WDP est déjà actif via le site loué à Action, WDP va réaliser un centre de distribution de près de 14 000 m² qui sera loué pour dix ans fermes au prestataire de services logistiques Dick Vijn. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à plus de 9 millions d'euros. La réception est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2017.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23 700 m², pour un terme de minimum 15 ans (réception prévue en phases au quatrième trimestre de 2017 et au quatrième trimestre de 2018). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan : début 2016, WDP a acquis un terrain d'environ 7 ha sur cet emplacement. Un centre de distribution d'environ 25 000 m², dont la livraison est prévue dans le courant du troisième trimestre 2017, est en construction pour Mediq. En outre, un entrepôt sur mesure d'environ 6 000 m² est en construction pour Total Exotics, sa livraison étant prévue dans le

¹⁸ FMCG signifie Fast Moving Consumer Goods.

courant du premier trimestre 2018, sur la base d'un bail de 12 ans (avec option de première résiliation après six ans). Le budget d'investissement global pour ces projets s'élève à environ 19 millions d'euros.

Heerlen, Earl Bakkenstraat : à Heerlen, à proximité de Maastricht, le prestataire logistique CEVA Logistics va poursuivre, avec WDP, le développement d'un hub pharmaceutique qui offre un potentiel de croissance. CEVA Logistics s'occupe de l'organisation de la logistique des dispositifs médicaux de Medtronic. La première phase du nouveau bâtiment, entièrement conforme à la norme GDP¹⁹, qui est en cours de réalisation, concerne une surface d'environ 33 000 m² ; la réception est prévue au troisième trimestre de 2017. CEVA Logistics souscrit à un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 32 millions d'euros.

Veghel, Marshallweg 2 : redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phases concerne 31.000 m² d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution state of the art flambant neuf d'environ 48.000 m². WDP prévoit la livraison définitive de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement se monte à environ 22 millions d'euros.

Venlo, Trade Port Noord : sur un potentiel foncier acquis récemment, WDP a le plaisir d'accueillir le prestataire de services logistiques DB Schenker, déjà locataire d'un bien de WDP en France, qui souhaite élargir ses activités de la région Pays-Bas/Limbourg sur ce site. WDP fournit à son locataire un nouvel entrepôt multi-utilisateurs d'une superficie totale d'environ 50 000 m² dont la réception est prévue au troisième trimestre 2017. Le budget d'investissement pour ce projet s'élève à environ 30 millions d'euros.

Moerdijk, Energieweg 4 : centre de distribution développé spécifiquement pour le stockage de matières dangereuses emballées, d'un total d'environ 18 000 m², pour Gondrand Traffic sur base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans. WDP prévoit la réception de cet emplacement dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

Amsterdam, Kaapstadweg : nouveau centre de distribution pourvu d'un entrepôt de transbordement d'une superficie totale de plus de 14 000 m² pour DHL Parcel, pour un budget d'investissement d'environ 14 millions d'euros. La livraison est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2018. DHL Parcel louera le bien à WDP sur la base d'un contrat de bail à long terme de 15 ans. Après réception, il s'agira du dixième bien du portefeuille immobilier de WDP réalisé sur mesure pour DHL au Benelux.

¹⁹ Good Distribution Practice, surtout connue sous l'abréviation GDP, renvoie à la posologie pour la distribution correcte de médicaments et des produits connexes à usage humain.

Roumanie²⁰

Bucarest (1) : un centre de distribution est en train d'être érigé pour Décathlon sur une nouvelle parcelle acquise au nord de Bucarest. Il s'agit d'un entrepôt d'une superficie d'environ 22 000 m², doté d'une mezzanine de 6 000 m² supplémentaires ; une extension de 10 000 m² est également prévue. Décathlon organisera l'approvisionnement de ses magasins à partir de ce site et signe un contrat de bail de 30 ans, avec première possibilité de résiliation après sept ans. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

Bucarest (2) : un deuxième projet a été entamé sur ce site pour le détaillant Carrefour qui, après la réception prévue au quatrième trimestre 2017, prendra possession d'un centre de distribution d'environ 11 000 m², avec possibilité d'extension à 16 000 m², dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. WDP prévoit un investissement d'environ 8 millions d'euros.

Timisoara : le prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel prendra possession d'un nouveau centre de distribution d'environ 5 000 m² et signe un contrat de bail de cinq ans. Ce nouveau site sera érigé à Timisoara, une nouvelle région de l'ouest de la Roumanie où WDP souhaite proposer des espaces de stockage. WDP prévoit pour ce projet de construction neuve un budget d'investissement d'environ 2 millions d'euros. La livraison de ce projet est prévue au troisième trimestre 2017.

Cluj-Napoca (3) : la chaîne de supermarchés Profi centralise sur ce site ses activités de détail en fruits et légumes pour la région de Transylvanie. WDP va construire, en phases, un centre de distribution réfrigéré et des bureaux sur mesure d'une superficie de 15 000 m², dont la livraison est prévue au premier trimestre 2018. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Oarja (1) : le locataire actuel Röchling souhaite doubler sa superficie actuelle d'espaces de stockage. D'ici la fin du troisième trimestre 2017, une superficie de plus de 7 700 m² d'espaces de distribution sera donc livrée dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

Oarja (2) : construction d'un centre de distribution pour le prestataire de services logistiques CEVA Logistics qui compte y installer les activités logistiques pour Pirelli. Ce nouvel entrepôt sur mesure d'un total de plus de 11 000 m² sera loué sur la base d'un contrat de bail de trois ans fixes à dater de la livraison (prévue au courant du quatrième trimestre de 2017). WDP prévoit un investissement d'environ 4 millions d'euros.

Aricestii Rahtivani (Ploiesti) : construction d'un nouveau magasin avec bureaux d'environ 4 500 m², pour Kamtec, un spécialiste des pièces pour l'automobile, qui signe un contrat de longue durée de

²⁰ Ces projets sont réalisés par le biais de WDP Development RO, une joint-venture 51-49 avec l'entrepreneur spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

10 ans. La réception de cet emplacement est prévue au cours du premier trimestre 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

Roman : à Roman, au nord-ouest de la Roumanie, un projet de construction neuve par phases d'un total d'environ 34 000 m² a démarré. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans fermes à dater de la réception du site, prévue en deux phases : au quatrième trimestre de 2017 et au premier trimestre de 2018. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

 *Oradea* : sur ce nouvel emplacement de WDP, un nouvel entrepôt, avec bureaux, de plus de 4 000 m² sera construit pour Kuehne + Nagel, dont la réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2017. Pour ce site, Kuehne + Nagel a signé un contrat de bail de cinq ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

3.4.6. Durabilité

Programme de panneaux solaires d'une capacité de 30 MWp dans le portefeuille immobilier des Pays-Bas

WDP a démarré, dans le cadre de sa stratégie visant l'amélioration du caractère durable de son portefeuille, la mise en œuvre d'un programme d'énergie verte par le biais de l'installation de panneaux solaires d'une capacité de 30 MWp aux Pays-Bas. Ce projet est en pleine réalisation, en collaboration avec les clients. Aujourd'hui, l'installation a été réalisée sur les toits de 21 sites, ce qui porte la capacité déployée à 20 MWp. Par ailleurs, l'installation d'une capacité de 5 MWp, dont la livraison s'étendra jusqu'à fin 2017, est en cours. Cela place WDP dans le top 10 des investisseurs en panneaux solaires aux Pays-Bas.²¹

3.4.7. Faits survenus après la date du bilan

Grand-Duché de Luxembourg

L'entrée au Grand-Duché de Luxembourg, prévue initialement à la fin du premier trimestre de 2017, aura lieu normalement dans le courant du mois de septembre 2017, lorsque, selon les prévisions, toutes les conditions suspensives auront été remplies.

Après la finalisation de la transaction, WDP deviendra copropriétaire d'une entreprise, propriétaire d'un bâtiment existant d'environ 26 000 m² appartenant à la joint-venture S.O.L.E.I.L. S.A. Ce site sera loué à Ampacet. En outre, le site de S.O.L.E.I.L. dans la zone d'activités logistiques Eurohub Sud offre un potentiel de développement immédiat de 26 000 m² supplémentaires (en fonction des prélocactions à venir). La valeur d'investissement (sur une base de 100 % de l'investissement) atteint environ 22 millions d'euros. Ampacet loue l'espace existant sur la base d'un contrat de bail d'une durée

²¹ Pour de plus amples informations, voir www.thesolarfuture.nl.

résiduelle de trois ans. Cette acquisition se fait par l'achat de 55 % des actions de la joint-venture S.O.L.E.I.L. SA. Les 45 % restants sont aux mains de l'État du Grand-Duché de Luxembourg qui reste partenaire de la joint-venture.

Pays-Bas

De Lier, Jorghem van der Houtweg : dans le cadre de son partenariat avec The Greenery, WDP a obtenu un terrain, et 21 000 m² de bâtiments correspondants, précédemment propriété de The Greenery et loué à De Jong qui fournit les emballages en carton pour The Greenery. De Jong signe un contrat de bail de huit ans pour les bâtiments existants. Les possibilités de redéploiement du site dans le futur sont examinées par WDP, en collaboration avec De Jong. Le budget d'investissement se monte à environ 9 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel prévu de 0,6 million d'euros. Cette transaction a été annoncée fin 2016 et a été clôturée début juin 2017.

 *Breda, Prinsenhil 1-3 en Den Haag, Westvlietweg 7-8* : WDP a repris ces deux sites, de respectivement plus de 17 000 m² et près de 33 000 m², de ProDelta. Le site de Breda est loué à différents prestataires de services logistiques sur base de contrats de bail d'une durée résiduelle d'environ un an et demi. CEVA Logistics loue l'emplacement à Den Haag sur base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle d'environ quatre ans et demi. Le budget d'investissement s'élève à 28 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel prévu de 2,2 million d'euros.

France

Toulouse, zone industrielle ZAC Grand Sud Logistique : mi-juillet 2017, WDP est devenu propriétaire, via une opération de sale and rent back, d'un nouvel entrepôt en construction de près de 44 000 m² pour le détaillant Action. Ce distributeur non alimentaire international aux prix imbattables a en effet besoin d'un cinquième centre de distribution en Europe pour soutenir son expansion et sa croissance futures. Au départ de ce centre, Action livrera ses magasins du sud de la France. Pour ce nouveau site, Action souscrit un contrat de bail de 12 ans fermes à dater du 1^{er} février 2018, après une période d'emménagement. Le budget d'investissement de cette transaction pour WDP s'élève à environ 27 millions d'euros, avec un revenu locatif annuel prévu de 1,7 million d'euros.

3.5. Gestion des ressources financières

3.5.1. Chiffres clés financiers

CHIFFRES FINANCIERS CLÉS	30.06.2017	31.12.2016
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	1 168,4	1 045,6
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	1 216,2	1 071,7
Total du bilan (en millions d'euros)	2 399,9	2 182,6
Taux d'endettement (IFRS) (en %)	50,8	49,2
Taux d'endettement (proportionnel) ¹ (conforme à l'AR SIR)	52,2	50,5
Interest Coverage Ratio ² (en x)	4,8	4,1
Coût moyen de l'endettement (en %)	2,7	2,8
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	3,9	4,2
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,4	4,8
Hedge ratio ³ (in %)	83,1	93,0
Durée restante moyenne des couvertures ⁴ (en ans)	7,4	7,2

¹ Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

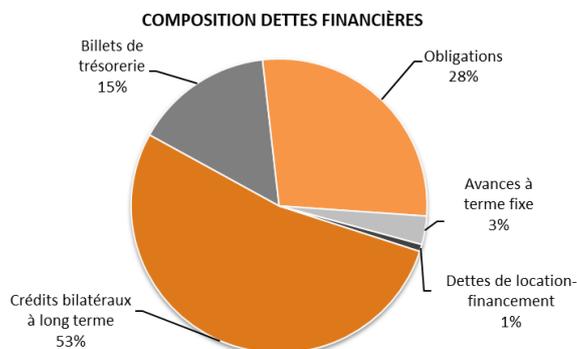
² Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.

³ Pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variables couvertes contre les fluctuations des taux d'intérêt par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

⁴ Durée restante des dettes à frais d'intérêt fixe et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

3.5.2. Structure de l'endettement

Composition



Au 30 juin 2017, le montant total des dettes financières consolidées s'élevait à 1 168,9 millions d'euros. Voici la composition de ce montant :

- 619,9 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long termes, répartis entre 12 banques ;
- 177,5 millions d'euros de billets de trésorerie²² ;
- 326,0 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 36,6 millions d'euros d'avances à terme fixe ;
- 8,9 millions d'euros de dettes de leasing.

Échéances

Les échéances des dettes financières sont principalement réparties sur la période 2017-26. Les dettes arrivant à échéance en 2017 portent principalement sur les billets de trésorerie. Il n'y a pas d'échéances de dettes à long terme en 2017. En ce qui concerne les échéances en 2018, les lignes de crédit ont déjà été en grande partie prolongées.

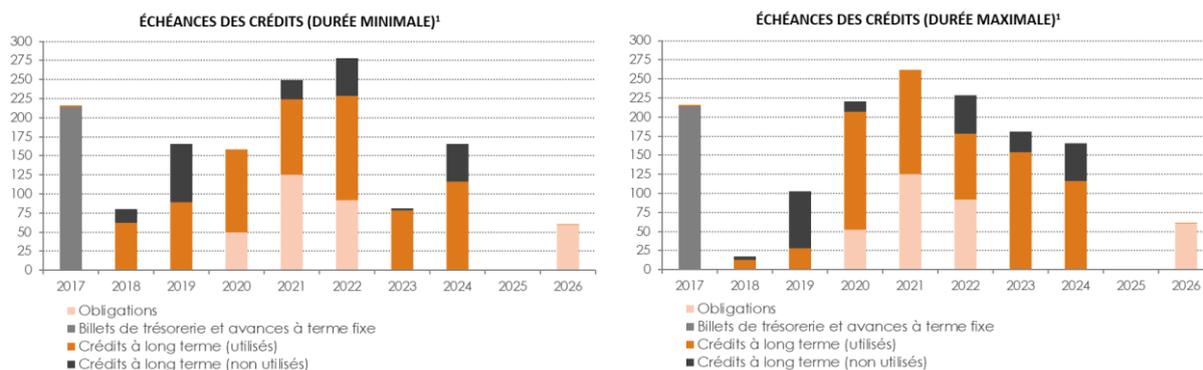
La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 juin 2017 est de 3,9 ans²³. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la

²² Les billets de trésorerie sont entièrement couverts par des lignes de crédit de back-up et des lignes inutilisées faisant office de garantie en vue du financement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie ne seraient pas (entièrement) possibles.

²³ Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

durée moyenne pondérée est de 4,4 ans²⁴. À la fin de 2016, cette durée était respectivement de 4,2 et 4,8 ans.

Au 30 juin 2017, le total des lignes de crédit à long terme confirmées, mais non utilisées s'établissait à 180 millions d'euros²⁵.

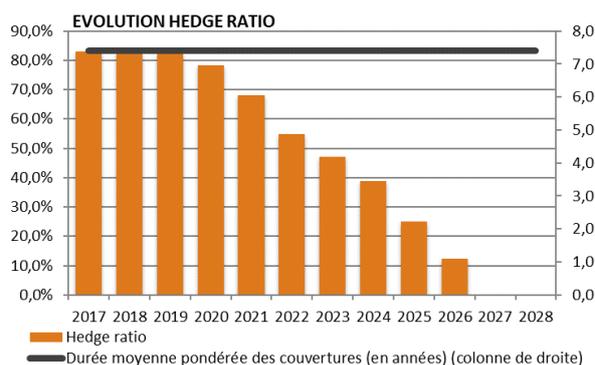


¹ Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Dans le cas de la durée minimale, on présume que ces options de prorogation ne seront pas exercées. Dans le cas de la durée maximale, on présume qu'elles seront exercées systématiquement.

Couvertures

Le montant des dettes financières à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable et qui sont ensuite couvertes, principalement par le biais d'IRS (Interest Rate Swaps), s'élève à 1 027,0 millions d'euros, avec une durée moyenne pondérée de 7,4 ans, ce qui implique un taux de couverture (hedge ratio) de 83 %.

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 2,7 % pour le premier semestre 2017, en ce compris les marges de crédit, la commission de réservation sur les facilités de crédit non utilisées et le coût des instruments de couverture. En 2016, le coût d'endettement moyen s'élevait à 2,8 %. L'Interest Coverage Ratio²⁶ est égal à 4,8x pour le premier semestre 2017, contre 4,1x pour l'exercice 2016 dans son intégralité.



²⁴ Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,8 ans.

²⁵ À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie, et des lignes de crédit pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

²⁶ Défini comme étant comme le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts moins les intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les redevances de location-financement (leasing) et similaires.

Exécution de la stratégie de financement

Au cours du premier semestre 2017, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- Prolongation de la ligne de crédit d'ING de 40 millions d'euros
WDP a réalisé avec ING la prolongation jusqu'en 2024 de deux crédits de 20 millions d'euros chacun, arrivant à échéance en 2018, en un nouveau package de 40 millions d'euros.
- Dividende optionnel d'un montant d'environ 41 millions d'euros²⁷
Près de 65 % des actionnaires de WDP ont opté pour un apport des droits de dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Ce résultat a abouti à une augmentation de capital pour WDP d'environ 41 millions d'euros par la création de 490 361 actions nouvelles, compte tenu d'un prix d'émission de 83,44 euros.
- Prolongation des couvertures
Au cours du deuxième trimestre de 2017, WDP a pu prolonger un montant notionnel total de 115 millions d'euros de couvertures à échéance en 2019-21 jusqu'en 2025-27, à un taux plus favorable. L'effet global de cette prolongation représente une économie annuelle de 0,9 million d'euros, ou 7 points de base, du coût d'endettement moyen.

Risques financiers

En 2017, WDP a continué à surveiller de façon continue l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Il s'agit notamment du risque de contrepartie (insolvabilité ou risque de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité du financement ou options de financement très coûteuses) ainsi que des risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours du change. Voir également 1. *Facteurs de risque*.

²⁷ Voir le communiqué de presse du vendredi 19 mai 2017.

3.6. Perspectives

Sur la base des bons résultats enregistrés au premier semestre de 2017 et des acquisitions récentes qui contribuent directement au résultat, WDP revoit à la hausse sa prévision de résultat EPRA par action pour 2017, de « 5,35 euros au minimum » à 5,50 euros.²⁸

Sur les 13 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2017, plus de 80 % ont pu être prolongés entretemps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 97 % pour 2017.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2017 sur la base de la réalisation des acquisitions annoncées et de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement attendu d'environ 51 %/52 % (IFRS/proportionnel) fin 2017 et d'un coût moyen d'endettement de 2,5 % au deuxième trimestre de 2017. WDP vise un taux d'endettement entre 55 % et 60 % à moyen terme.

Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer en 2017 une augmentation du dividende brut à 4,50 euros, à savoir une augmentation de 6 %.²⁸

Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 500 millions d'euros, soit la moitié du volume d'investissement visé d'un milliard d'euros après seulement un an et demi. En outre, dans cette croissance, WDP a pu dépasser la rentabilité attendue, grâce aux rendements meilleurs que prévu initialement (notamment par un recentrage sur le développement de projets) et l'optimisation réalisée sur le coût de l'endettement. Sur cette base, WDP revoit à la hausse son ambition d'un résultat EPRA par action pour 2020 de 6,50 euros au minimum (précédemment 6,25 euros au minimum), ainsi qu'un dividende brut de 5,25 euros (précédemment 5,00 euros) pour 2020.²⁸

²⁸ Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

4. Actions et obligations

4.1. L'action

4.1.1. Cours et volume

DONNÉES PAR ACTION	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	21 816 404	21 326 043	18 507 260
Free float	74%	74%	74%
Capitalisation boursière (en euros)	2 007 545 496	1 810 367 790	1 503 529 802
Volume traité	2 493 773	5 456 690	5 461 095
Volume journalier moyen (en euros)	1 727 391	1 749 796	1 521 272
Vélocité ¹	22,9%	25,6%	29,5%
Cours boursier pour la période			
maximum	94,54	93,87	81,24
minimum	82,09	69,85	61,90
clôture	92,02	84,89	81,24
EPRA NAV ² (en euros)	53,4	51,2	44,9
IFRS NAV ³ (en euros)	51,3	48,4	41,5
Pourcentage de distribution	N/R	90%	81%
Résultat EPRA/action ⁴ (en euros)	2,67	5,30	5,00
Résultat EPRA/action ⁵ (en euros)	2,62	4,72	4,91
Dividende brut/action (en euros)	N/R	4,26	4,00
Dividende net/action (en euros)	N/R	2,98	2,92

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

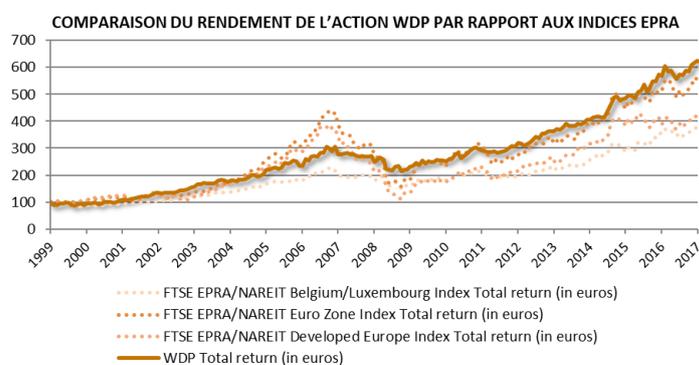
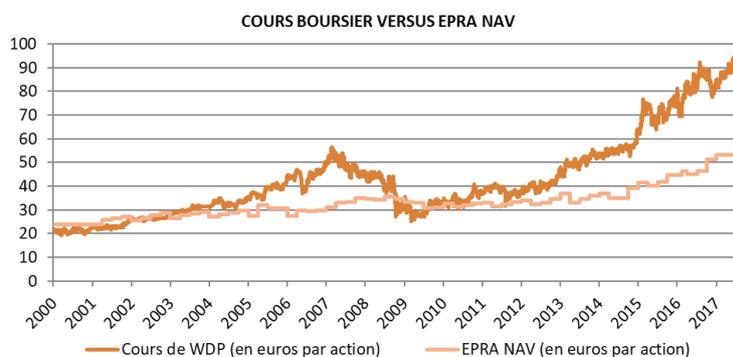
² ▼ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi www.epra.com.

³ IFRS NAV : La IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

⁴ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

⁵ Au prorata du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la fin du période.

4.1.2. Évolution à long terme du cours et du rendement



4.2. Les obligations

<i>Emittent d'émission</i>	<i>Code ISIN</i>	<i>Montant nominal (en millions d'euros)</i>	<i>Durée (en années)</i>	<i>Date limite</i>	<i>Coupon</i>	<i>Coupon prix</i>	<i>Cours indicatif 30.06.2017</i>
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 avril 2026	2,50%	100%	96,7%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 avril 2026	Euribor 3M + 2,00%	100%	99,2%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juillet 2022	2,50%	99,4%	102,9%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juillet 2022	Euribor 6M + 1,75%	100%	98,6%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125	7	13 juin 2021	3,38%	101,9%	105,3%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50	7	18 mars 2020	3,80%	99,9%	103,9%

4.3. Structure de l'actionariat de la société²⁹

La structure sociale familiale RTKA (qui englobe la totalité des actions de la famille Jos De Pauw en indivision) détient actuellement 5 602 557 actions WDP. De Pauw SA est titulaire de 2 262 actions. Ensemble, ils détiennent 25,7 % du capital de WDP.

ACTIONNARIAT

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	16 211 585		74,3%
<i>Sociétés liées à BlackRock</i>	659 847	29.12.2016	3,0%
<i>Autres actionnaires sous le seuil statutaire</i> ¹	15 551 738	19.05.2017	71,3%
Famille Jos De Pauw en De Pauw SA ('actionnaire de référence') ¹	5 604 819	19.05.2017	25,7%
Total	21 816 404		100,0%

¹ 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 fonction 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.

² L'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw et De Pauw NV, 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.

4.4. Agenda financier

08 11 2017	Publication des résultats du troisième trimestre 2017
02 02 2018	Publication des résultats annuels 2017
25 04 2018	Assemblée générale annuelle
26 04 2018	Date de détachement du coupon de dividende 2017
27 04 2018	Date de clôture du registre des dividendes 2017
TBD ³⁰	Date de versement des dividendes 2017

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le site www.wdp.eu.

²⁹ Situation sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'au moment de la publication de ce rapport. Les modifications éventuellement communiquées peuvent être consultées sur www.wdp.eu.

³⁰ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale annuelle.

5. Rapport immobilier³¹

5.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

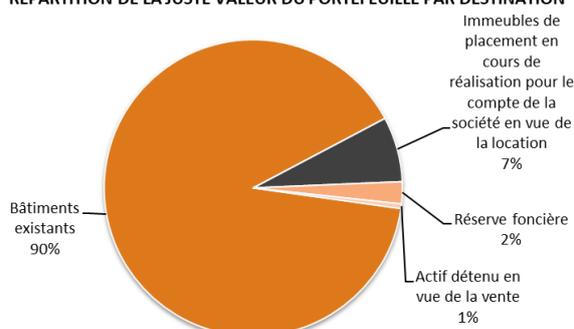
5.1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2017

Conformément à la norme IAS 40, les estimateurs indépendants Stadim, Cushman & Wakefield 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 value³²) de 2 300,3 millions d'euros au 30 juin 2017. La valeur comparable s'élevait à 2 110,0 millions d'euros à la fin de 2016.

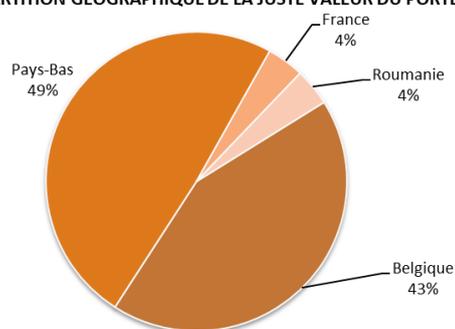
Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

JUSTE VALEUR (en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Bâtiments existants	913,3	1 013,3	91,0	52,9	2 070,5
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	44,6	97,1	0,0	21,5	163,2
Réserve foncière	18,9	17,2	0,5	18,4	54,9
Actif détenu en vue de la vente	5,8	5,9	0,0	0,0	11,7
Total	982,5	1 133,5	91,5	92,8	2 300,3

RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



³¹ Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui reste indiquée (51 %).

³² Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) : il s'agit des frais de cession devant être payés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. La juste valeur à laquelle les immeubles de placement sont évalués est composée de la valeur d'investissement moins les frais de transaction. Les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont en moyenne les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 6,0 %, France : 4,9 % et Roumanie : 1,5 %.

**STATISTIQUES RELATIVES AU
PORTEFEUILLE PAR PAYS**

	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	77	70	8	11	166
Superficie louable brute (en m ²)	1 656 133	1 485 041	169 492	94 589	3 405 255
Terrains (en m ²)	3 220 184	2 841 631	376 174	1 194 026	7 632 015
Juste valeur (en millions d'euros)	982,5	1 133,5	91,5	92,8	2 300,3
% de la juste valeur totale	43%	49%	4%	4%	100%
% de variation de la juste valeur pour S1 2017	1,9%	3,9%	1,6%	2,5%	2,9%
Inoccupation (EPRA) ^{1,2}	4,8%	1,5%	5,2%	0,0%	3,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,3	7,0	1,8	9,4	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,4%	7,0%	7,5%	9,0%	7,2%
Effet d'inoccupation	-0,4%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	6,6%	6,2%	6,6%	8,8%	6,4%

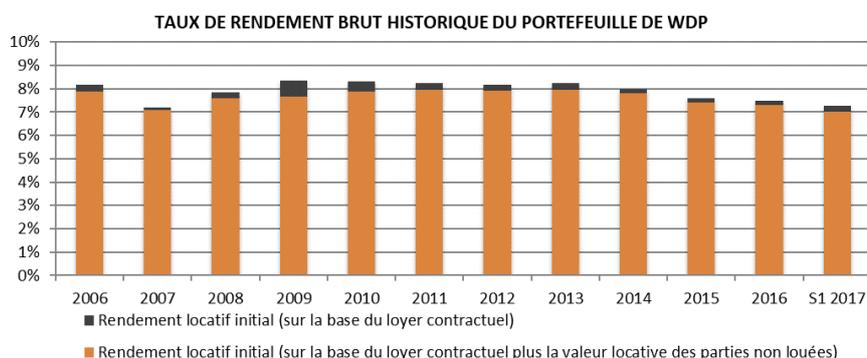
¹ Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

² Panneaux solaires non compris.

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

5.1.2. Évolution de la juste valeur durant le premier semestre 2017

Au premier semestre 2017, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 19,2 millions d'euros. Parallèlement, 116,6 millions d'euros ont été alloués à l'achèvement de projets prélués pour compte propre. Des ventes immobilières ont également eu lieu pour un montant de 2,4 million d'euros.



La variation de valorisation des placements immobiliers au cours du premier semestre de 2017 s'est établie à +66,3 millions d'euros. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le rendement locatif brut sur base des loyers contractuels s'élève, au 30 juin 2017, à 7,2 %.

un recul par rapport aux 7,5 % de la fin 2016. Ce recul est toutefois le moteur de l'augmentation de valeur du portefeuille sous-jacent qui a poussé les experts immobiliers à réduire les rendements exigés, sur la base de la forte demande en immobilier logistique

5.1.3. Valeur et composition du portefeuille en location

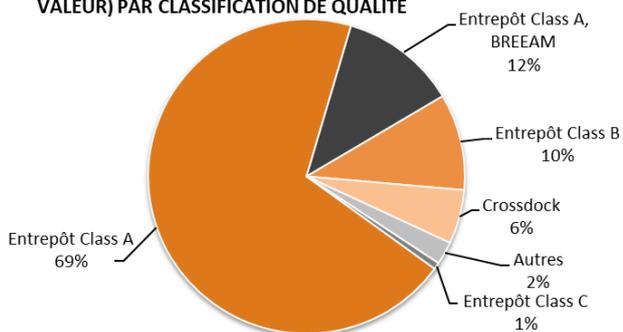
La superficie totale est de 763,2 hectares, dont 62,2 hectares en concession. La juste valeur du solde de 701,0 hectares s'établit à 821,8 millions d'euros, soit 36 % de la valeur réelle totale. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 108 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique et en Roumanie.

La superficie louable totale des bâtiments est de 3,4 millions de m² pour une valeur locative totale estimée à 149,0 millions d'euros. Les entrepôts se taillent ici la part du lion (78,6 %), avec 2 673 724 m² et une valeur locative globale de 117,1 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne au mètre carré s'élève ainsi à 43,7 euros.

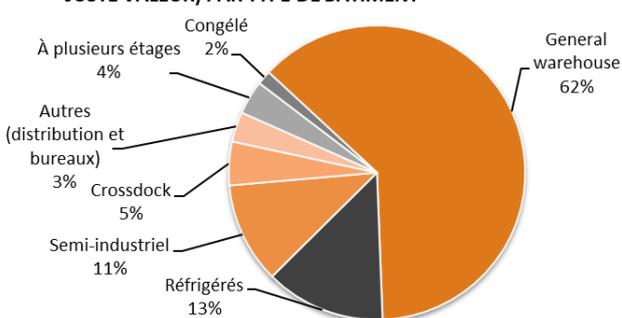
Les espaces de bureaux liés aux magasins représentent 235 600 m², soit une valeur locative de 21,6 millions d'euros. La valeur locative moyenne au m² s'élève à 91,5 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 13 903 m² et représentent une valeur locative de 0,7 million d'euros, soit 50,0 euros en moyenne au m². Enfin, diverses destinations représentent 482 029 m² ou 9,7 millions d'euros, avec une valeur locative moyenne de 20,1 euros par m².

DESTINATION AU 30.06.2017	Superficie bâtie (en m ²)	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m ² (en euros)	valeur locative totale
Entrepôts	2 673 724	117,1	43,7	79%
Bureaux des entrepôts	235 600	21,6	91,5	14%
Locaux commerciaux	13 903	0,7	50,0	0%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	482 029	9,7	20,1	6%
Total	3 405 255	149,0	43,8	100%

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DU JUSTE VALEUR) PAR CLASSIFICATION DE QUALITÉ

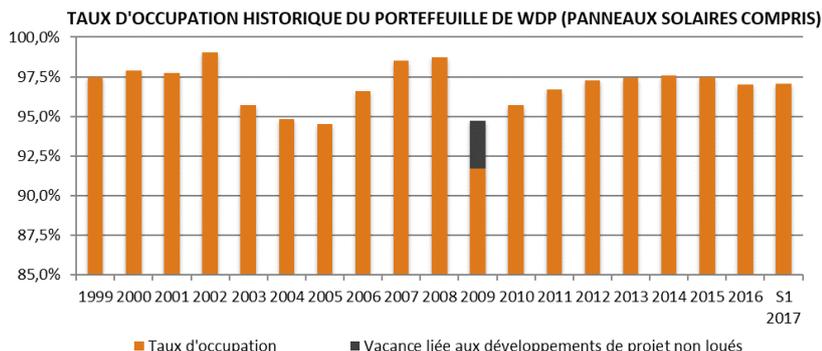


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DU JUSTE VALEUR) PAR TYPE DE BÂTIMENT



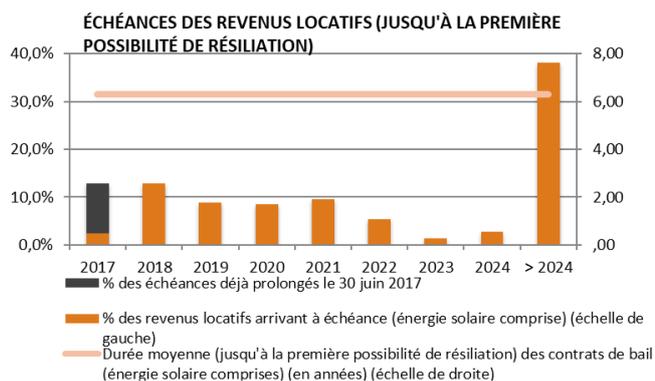
5.1.4. Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 97,1 % au 30 juin 2017, contre 97,0 % à la fin 2016 (panneaux solaires compris)³³. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP, qui tend à développer des relations à long terme avec les clients et soutient les performances de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.



Le développement de partenariats avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale des contrats de bail s'élève à 7,3 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,7 ans.

Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale s'élève à 7,7 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 6,3 ans.



Les principaux locataires sont : les produits de l'énergie solaire dans trois pays avec une part de 8,4 %, Greenyard (5,9 %), Kuehne + Nagel (5,7 %), Distrilog Group (5,5 %), DHL Supply Chain (4,2 %), DHL

³³ Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 96,8 %.

Express (3,1 %), The Greenery (3,1 %), ID Logistics (2,6 %) Action (2,5 %) et Carrefour (2,4 %). Les dix principaux locataires totalisent une part de 44 %. Quant au top 20, il atteint 57 %.



5.1.5. Aperçu des projets en cours de réalisation³⁴

	Pays	Type	Superficie louable (en m ²)	Livraison prévue	Pourcentage de propriété	Projets pré-loués	Locataire	Budget d'investissement (en million euros) ¹	Rendement escompté
Projets en exécution									
Zellik	BE	Développement	30 000	Q1 2018	100%	100%	Euro Pool System	14,0	
WDPort of Ghent	BE	Développement	9 000	Q3 2017	100%	100%	Mainfreight	4,0	
Bornem	BE	Développement	14 000	Q4 2017	100%	0%	En commercialisation	7,0	
Bleiswijk (1)	NL	Développement	25 000	Q3 2017	100%	100%	Mediq	13,0	
Heerlen	NL	Développement	33 000	Q3 2017	100%	100%	CEVA Logistics	32,0	
Venlo	NL	Développement	50 000	Q3 2017	100%	100%	DB Schenker	30,0	
Barendrecht - Dierensteinweg 30 (C-D)	NL	Développement	23 700	Q4 2018	100%	100%	The Greenery	10,0	
Solar	NL	Nouvel installation	5MWp	Q4 2017	100%	N/R	Plusieurs	5,0	
Echt	NL	Développement	14 000	Q4 2017	100%	100%	Dick Vijn	9,5	
Bleiswijk (2)	NL	Développement	6 000	Q1 2018	100%	100%	Total Exotics	6,5	
Veghel	NL	Développement	48 000	Q2 2018	100%	100%	Kuehne + Nagel	22,0	
Moerdijk	NL	Développement	18 000	Q2 2018	100%	100%	Gondrand Traffic	18,0	
Amsterdam	NL	Développement	14 000	Q4 2018	100%	100%	DHL Parcel	14,0	
Boekarest (1)	RO	Développement	22 000	Q3 2017	51%	100%	Decathlon	7,7	
Timisoara	RO	Développement	5 000	Q3 2017	51%	100%	Kuehne + Nagel	1,0	
Oarja (1)	RO	Développement	7 700	Q3 2017	51%	100%	Röchling	1,5	
Oradea	RO	Développement	4 000	Q3 2017	51%	100%	Kuehne + Nagel	0,9	
Boekarest (2)	RO	Développement	11 000	Q4 2017	51%	100%	Carrefour	4,1	
Oarja (2)	RO	Développement	11 000	Q4 2017	51%	100%	CEVA Logistics	2,0	
Cluj-Napoca (3)	RO	Développement	15 000	Q1 2018	51%	100%	Profi	5,0	
Arcestii Rahtivani (Ploiesti)	RO	Développement	4 500	Q1 2018	51%	100%	Kamtec	1,5	
Roman	RO	Développement	34 000	Q1 2018	51%	100%	Profi	7,7	
TOTAL			398 900			96%		216,4	6,9%

¹ On tient également compte de la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP development RO (51 %). Par rapport à la surface louable, la totalité de la surface louable est présentée.

³⁴ Voir également « 3.4.7. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations ».

Le coût out-of-pocket escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 216 millions d'euros, dont environ 114 millions d'euros³⁵ ont été versés au 30 juin 2017. WDP prévoit de réaliser sur l'investissement global un rendement pondéré moyen d'environ 6,9 %.

5.2. Analyse du marché logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie

Belgique

Début 2017, l'économie belge bénéficie d'un pouvoir d'achat qui culmine à son plus haut niveau depuis 2011. Et pourtant, la demande en immobilier professionnel est légèrement inférieure à l'an passé. Il est vrai que 2016 a été un grand cru pour le marché immobilier logistique et qu'il n'y a donc pas de quoi s'inquiéter. La rareté d'espaces disponibles pousse les propriétaires fonciers à faire preuve de créativité dans leur entreprise, soutenus par leurs connaissances profondes du marché et de ses acteurs pour trouver la solution immobilière idéale pour le locataire. On ne s'attend pas, en 2017, à confirmer le niveau élevé de take-up de 2016, mais bien à enregistrer de bons résultats, soutenus notamment par le commerce en ligne et la poursuite de la consolidation d'emplacements « de plus petite taille » en grandes plateformes d'immobilier logistique.

Pays-Bas

Le volume de 2,3 millions de m² d'immobilier professionnel signe le plus grand take-up jamais enregistré au premier semestre d'une année. On s'attend à ce que 2017 dépasse le record enregistré en 2007 avec, toutefois, une croissance plus faible au cours du deuxième trimestre de l'année. Le taux d'inoccupation a également reculé pour la troisième année consécutive. C'est la progression des petites et moyennes entreprises et du commerce en ligne qui alimente cette croissance. Une partie importante de la demande d'espace professionnel s'adresse à de l'immobilier neuf, principalement dans le secteur logistique. Ceci dit, on recourt de plus en plus à de l'immobilier existant. Bien que ce marché soit attrayant depuis un certain temps, c'est la première fois que les loyers moyens augmentent depuis 2009. Au cours du semestre écoulé, la dynamique du marché a gagné du terrain. Ce ne sont pas uniquement les hotspots logistiques qui suscitent l'intérêt ; des transactions considérables se réalisent également en dehors de ces régions.

France

L'économie française poursuit sur sa lancée positive. Les avancées de l'e-commerce et de l'évolution digitale changent le regard porté sur l'immobilier logistique et représentent un facteur d'optimisation du modèle économique. Le take-up de centres de distribution reste positif, principalement sur l'axe

³⁵ La différence avec le montant de 163 million d'euros (voir également « 5.1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2017 ») concerne la valeur des redéveloppements avant la rénovation qui sont exclus du tableau, ainsi que le projet I love Hungaria qui sera vendu.

Lille-Paris-Lyon-Marseille tandis que le taux d'inoccupation fait du surplace. Les nouvelles tendances du secteur de détail permettent le développement d'un grand nombre de plateformes XXL.

Roumanie

En 2016, le programme de développement de projets d'immobilier industriel a atteint un niveau record. Cette tendance se poursuit en 2017. Bucarest s'impose sans conteste comme cœur de l'activité industrielle. Timisoara représente la deuxième région la plus importante. Ailleurs dans le pays, l'activité se concentre autour des villes de Cluj-Napoca, Braila, Sibiu et Brasov. Les nouveaux entrepôts réalisés sont majoritairement destinés aussi bien aux activités logistiques qu'aux entreprises productrices (automobile, électronique, fournisseurs). Il semble que la récente reprise économique continuera à porter ses fruits dans le secteur immobilier.

Sources : BNP Paribas Real Estate et Cushman & Wakefield

5.3. Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la Société en commandite par actions WDP Comm. au vendredi 30 juin 2017.

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

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

Dans ce contexte, les frais d'acte doivent être ajustés à la situation réelle du marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts immobiliers, agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, ont établi dans un groupe de travail que, vu que l'immobilier peut être transféré sous différentes formes, l'impact des frais de transaction prélevés sur d'importants biens d'investissement sur le marché belge, dont la valeur est supérieure à 2,5 millions d'euros, était limité à 2,5 %. La valeur acte en mains correspond donc à la fair value plus 2,5 % de frais d'acte. La fair value est donc calculée en divisant la valeur acte en mains par 1,025. Les biens qui se trouvent au-dessous du seuil de 2,5 millions d'euros et les biens étrangers sont soumis au droit d'enregistrement habituel et leur juste valeur correspond donc à la valeur frais à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de certifier que la juste valeur (fair value) du patrimoine immobilier (hors panneaux solaires) de WDP s'élève au 30 juin 2017 à 2 300 255 647 euros (deux milliards trois cent millions deux cent cinquante-cinq mille six cent quarante-sept euros).

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

KOEN NEVENS

Managing Partner | Cushman & Wakefield

FRANK ADEMA

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

PHILIPPE JANSSENS

Administrateur délégué | Stadim

CAROLINE HUSSENOT

Director of the International department | BNP Paribas Real Estate

6. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2017

6.1. Compte de résultat consolidé résumé

<i>(en euros x 1 000)</i>	S1 2017	S1 2016	FY 2016
Revenus locatifs	70 817	65 988	133 761
Charges relatives à la location	-405	-1 428	-2 051
RÉSULTAT LOCATIF NET	70 412	64 560	131 710
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	6 936	6 141	7 620
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	-87	-157
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-9 421	-8 226	-9 878
Autres recettes et dépenses relatives à la location	6 610	5 346	10 367
RÉSULTAT IMMOBILIER	74 536	67 734	139 661
Frais techniques	-1 496	-1 032	-2 757
Frais commerciaux	-294	-213	-466
Frais de gestion immobilière	-601	-493	-821
CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 391	-1 738	-4 044
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	72 145	65 995	135 617
Frais généraux de la société	-3 082	-2 559	-5 376
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires	-2 003	-1 514	-3 066
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)	67 061	61 921	127 176
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-114	5	-41
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	64 592	17 776	34 046
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	131 539	79 703	161 180
Revenus financiers	1 037	381	796
Charges d'intérêt nettes	-13 967	-15 087	-30 532
Autres charges financières	-240	-273	-548
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	15 638	-19 839	1 787
RÉSULTAT FINANCIER	2 468	-34 818	-28 497
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉS ET DE JOINT VENTURES	3 594	-1 177	-551
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	137 600	43 708	132 132
IMPÔT	-616	-455	-1 899
RÉSULTAT NET	136 985	43 253	130 232
Attribuable aux:			
Actionnaires du groupe	136 985	43 253	130 232
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS	21 439 828	18 608 459	18 997 071
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	6,39	2,32	6,86
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)	6,39	2,32	6,86

6.2. État du résultat global consolidé résumé

<i>(en euros x 1 000)</i>	S1 2017	S1 2016
I. RÉSULTAT NET	136 985	43 253
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)	863	286
Revalorisation des panneaux solaires Belgique et Pays-Bas	917	358
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	-54	-72
RÉSULTAT GLOBAL	137 847	43 538
Attribuable à:		
Actionnaires du groupe	137 847	43 538

6.3. Composants du résultat net

<i>(en euros x 1 000)</i>	S1 2017	S1 2016
Résultat EPRA (participation du résultat des joint ventures inclus)	57 244	48 694
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus) ¹	66 266	16 132
Variations de la juste valeur des instruments financiers	15 638	-19 839
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures inclus)	-2 163	-1 735
RÉSULTAT NET (IFRS)	136 985	43 253
<i>(en euros per action)²</i>	S1 2017	S1 2016
Résultat EPRA (participation du résultat des joint ventures inclus)	2,67	2,62
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus) ¹	3,09	0,87
Variations de la juste valeur des instruments financiers	0,73	-1,07
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures inclus)	-0,10	-0,09
RÉSULTAT NET (IFRS)	6,39	2,32

¹ Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille

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

6.4. Bilan consolidé abrégé au vendredi 30 juin 2017

<i>(en euros x 1 000)</i>	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Actifs non courants	2 354 489	2 166 060	2 024 767
Immobilisations incorporelles	134	160	133
Immeubles de placement	2 188 879	2 036 723	1 926 673
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	92 287	86 218	74 542
Actifs financiers non courants	51 653	24 805	17 159
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 640	3 796	3 892
Participations dans le résultat d'entreprises associées et de joint ventures mises en équivalence	17 896	14 357	2 358
Actifs courants	45 401	16 549	20 226
Actifs détenus en vue de la vente	11 658	1 367	923
Créances commerciales	14 546	10 662	12 401
Créances fiscales et autres actifs courants	14 954	2 902	3 704
Trésorerie et régularisation actif	550	340	633
Comptes de régularisation	3 693	1 277	2 564
TOTAL DE L'ACTIF	2 399 890	2 182 608	2 044 993

<i>(en euros x 1 000)</i>	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Capitaux propres	1 120 153	1 032 352	770 317
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 120 153	1 032 352	770 317
Capital	167 515	163 752	147 004
Primes d'émission	529 313	492 330	333 617
Réserves	286 340	246 038	246 443
Résultat net de l'exercice	136 985	130 232	43 253
Passif	1 279 738	1 150 254	1 274 677
I. Passifs non courants	953 686	931 075	1 009 730
Provisions	669	1 045	1 046
Dettes financières non courantes	902 583	866 463	927 680
Autres passifs financiers non courants	50 434	63 568	81 005
II. Passifs courants	326 052	219 178	264 946
Dettes financières courantes	266 364	179 473	216 725
Autres dettes financières courantes	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	45 481	24 056	35 232
Autres passifs courants	1 797	1 736	868
Comptes de régularisation	12 410	13 914	12 121
TOTAL PASSIF	2 399 890	2 182 608	2 044 993

6.5. Aperçu abrégé du flux de trésorerie consolidé

(en euros x 1 000)	S1 2017	S1 2016
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE	340	551
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	66 777	63 288
1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation	68 877	63 740
Bénéfice/perte résultant des activités de l'entreprise	150 531	58 414
Bénéfice de l'exercice	136 985	43 253
Charges d'intérêt	13 967	15 087
Intérêts perçus	-1 037	-381
Impôts sur les bénéfices	616	455
Adaptations pour les postes en nature	-75 456	6 796
Amortissements	2 348	1 854
Réductions de valeur	-30	-851
Charges d'intérêt à reporter	3 268	2 040
Intérêts intercalaires	805	201
Produits d'intérêt à reporter	-690	130
Augmentation (+)/diminution (-) des provisions	-376	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-64 592	-17 776
Augmentation (+)/diminution (-) des impôts latents	3 211	249
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-15 638	19 839
Part dans le résultat des entreprises associées et de joint ventures	-3 648	1 105
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	-114	5
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	-6 198	-1 470
2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise	-2 100	-452
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	1 727	252
Impôt sur les bénéfices payé/remboursé	-3 827	-704
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-121 493	-106 559
1. Acquisitions	-99 197	-106 347
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-90 964	-105 192
Paiements des acquisitions d'actions des sociétés immobilières	-126	0
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-8 107	-1 155
2. Reports	2 048	3 028
Recettes vente d'immeubles de placement	2 048	2 028
Recettes ventes d'actions de société immobilières	0	1 000
3. Financements accordé à des joint-ventures	-24 344	-3 240
Financements aux joint-ventures	-24 344	-3 240
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	54 926	43 353
1. Contraction de crédits	303 259	255 286
2. Remboursement d'emprunts	-180 247	-153 203
3. Intérêts payés	-18 040	-17 328
4. Dividendes versés¹	-50 046	-41 402
AUGMENTATION NETTE DES FONDS ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	210	82
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN DE CLÔTURE	550	633

¹ Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2017 et 2016 un dividende optionnel, où 65% et 60%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

6.6. Aperçu abrégé des mutations des fonds propres consolidés

(en euros x 1 000)	01.01.2017	Affectation du résultat		Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital ¹	Dividendes versés	Autres	30.06.2017
		2016							
Fonds propres	1 032 352	0	136 985	863	40 746	-90 792	-1	1 120 153	
Capital souscrit	163 752					3 763		167 515	
Primes d'émission	492 330					36 983		529 313	
Réserves	246 038	130 232		863		-90 792	-1	286 340	
Résultat net du période	130 232	-130 232	136 985					136 985	

¹ Il s'agit de l'augmentation de capital réalisée par l'introduction du dividende optionnel.

(en euros x 1 000)	01.01.2016	Affectation du résultat		Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital ¹	Dividendes versés	Autres	30.06.2016
		2015							
Fonds propres	768 274	0	43 253	286	32 627	-74 029	-94	770 317	
Capital souscrit	143 568					3 437		147 004	
Primes d'émission	304 426					29 191		333 617	
Réserves	177 582	142 698		286		-74 029	-94	246 443	
Résultat net du période	142 698	-142 698	43 253					43 253	

¹ Il s'agit de l'augmentation de capital réalisée par l'introduction du dividende optionnel.

6.7. Annexes

I. Informations générales concernant la société

WDP est une Société Immobilière Réglementée qui revêt la forme d'une société en commandite par actions 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 comptes annuels consolidés de la société au 30 juin 2017 englobent la société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

II. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards – IFRS –*) telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne et aux prescriptions législatives et de droit administratif applicables en Belgique, et conformément à la norme IAS 34 pour les comptes annuels de la société au 30 juin 2017 (états financiers intermédiaires). Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par le Conseil des normes comptables internationales (IASB) et le Comité d'interprétation des normes internationales d'information financière (IFRIC), dans la mesure où elles s'appliquent aux activités du groupe et aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les états financiers intermédiaires consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2017 et 2016 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2015, nous renvoyons aux rapports annuels de 2016 et 2015.

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

Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2017

- Amendement à l'IAS 12 *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes* (applicables aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2017 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à l'IAS 7 *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicables aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2017 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Améliorations apportées à IFRS 2014-2016 : Modifications de IFRS 12 (applicables aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2017 mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)

Les normes, modifications et interprétations n'influent pas sur les comptes annuels consolidés de 2017.

Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ne sont pas encore entrées en vigueur

Plusieurs normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur en 2017, mais peuvent néanmoins être appliquées par anticipation. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour WDP, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2018 et ultérieurement.

- IFRS 9 *Instruments financiers* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2018) :
La norme IFRS 9 a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'Union européenne en novembre 2016. IFRS 9 contient notamment des dispositions relatives à la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers et à la dépréciation particulière d'actifs financiers, et des dispositions générales concernant la comptabilité de couverture. IFRS 9 remplace en grande partie IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.

Sur la base d'une analyse de la situation de WDP au 30 juin 2017, nous pensons que IFRS 9 n'aura pas d'impact matériel sur les comptes annuels consolidés. En ce qui concerne la dépréciation particulière d'actifs financiers évalués au prix coûtant amorti, y compris les créances commerciales, la première application du modèle de pertes de crédit attendues sous IFRS 9 entraînera une reconnaissance plus précoce des pertes de crédit en comparaison au modèle de pertes actuel sous IAS 39. Étant donné le montant relativement faible de l'encours des créances commerciales et leur faible risque crédit, WDP considère que l'impact sur les comptes annuels consolidés restera limité.

- IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2018) :
IFRS 15 est une nouvelle norme qui décrit un cadre global unique que les entités doivent utiliser pour comptabiliser les produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, elle remplacera aussi bien IAS 18, relative aux revenus tirés de la vente de produits et de la prestation de services et IAS 11, relative aux contrats de construction pour compte de tiers et les interprétations connexes.

Nous ne pensons pas que IFRS 15 aura un impact matériel sur les comptes annuels consolidés de WDP étant donné que les contrats de bail, qui représentent la principale source de revenus de WDP, ne sont pas concernés par IFRS 15. Les dispositions d'IFRS 15 s'appliquent également aux éléments non locatifs qui peuvent faire partie d'un contrat de bail ou de contrats séparés comme, par exemple, les services liés à l'entretien facturés au locataire. Étant donné que le montant de tels éléments non locatifs est relativement limité et concerne habituellement des

services reconnus au fil du temps par les normes IAS 18 et IFRS 15, WDP ne s'attend pas à ce que cela entraîne un impact matériel.

- IFRS 16 *Contrats de bail* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019) : IFRS 16 fournit un cadre global pour l'identification et la comptabilisation dans les comptes annuels des contrats de bail, aussi bien pour le bailleur que pour le preneur. Lors de son entrée en vigueur, elle remplacera la norme IAS 17 *Contrats de bail* et les interprétations connexes. IFRS 16 n'est pas encore adoptée au sein de l'Union européenne.

IFRS 16 introduit d'importantes modifications dans le traitement comptable des contrats de bail dans le chef du preneur, qui impliquent la disparition de la distinction entre contrat de bail opérationnel et financier et font naître des obligations pour tous les contrats de bail (à l'exception des contrats à court terme ou des actifs de faible valeur). Si la norme IFRS 16 modifie le traitement des contrats de bail par le preneur, elle maintient pratiquement toutes les dispositions d'IAS 17 *Contrats de bail* en ce qui concerne le traitement des contrats de bail par le bailleur. Cela signifie que le bailleur doit continuer à classer les contrats de bail en contrat de bail opérationnel ou financier.

Étant donné que WDP agit pratiquement exclusivement en tant que bailleur (et n'a pas choisi de réévaluer si un contrat représente ou implique un contrat de bail par rapport à la norme IAS 17), nous pensons que IFRS 16 n'aura pas d'impact sur les comptes annuels consolidés. Dans les cas où WDP est preneur dans un contrat de bail classé comme contrat de bail opérationnel sous IAS 17, et que le contrat ne fait pas partie des exceptions prévues par IFRS 16 (comme, par exemple, des investissements immobiliers dont la nue-propriété n'est pas détenue mais uniquement l'usufruit, via une concession, une emphytéose ou d'autres droits de ce genre), un droit d'utilisation et les obligations associées (environ 25 millions d'euros) seront reconnus dans les comptes annuels consolidés puisque la pleine propriété sera attachée à l'actif.

- Amendement à IFRS 2 *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2018, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IFRS 4 *Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2018, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Améliorations apportées à IFRS 2014-2016 : Modifications de IFRS 1 et IAS 28 (applicables aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2018 mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)
- IFRIC 22 *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2018, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)

- Amendement à IAS 40 *Cession d'immeubles de placement* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2018, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- IFRIC 23 *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2021, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IFRS 10 et à IAS 28 *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou une coentreprise* (date d'entrée en vigueur reportée sine die, raison pour laquelle l'adoption au sein de l'Union européenne a également été reportée)
- IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2016, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)

III. Informations segmentées – Résultat sectoriel

	S1 2017					Total IFRS	Roumanie ³
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés			
<i>(en euros x 1 000)</i>							
I. Revenus locatifs ¹	32 546	35 294	2 978	0	70 817	1 917	
III. Charges relatives à la location	-288	-69	-48	0	-405	0	
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	32 258	35 225	2 930	0	70 412	1 917	
IV. Récupération des charges immobilières	0	0	0	0	0	0	
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5 531	439	966	0	6 936	283	
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	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6 211	-2 158	-1 052	0	-9 421	-318	
VIII. Autres revenus et dépenses liés à la location ²	5 439	1 093	78	0	6 610	743	
RÉSULTAT IMMOBILIER	37 017	34 599	2 921	0	74 536	2 625	
IX. Frais techniques	-725	-649	-123	0	-1 496	-226	
X. Frais commerciaux	-299	27	-22	0	-294	-19	
XII. Frais de gestion immobilière	-746	141	3	0	-601	-5	
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 770	-480	-141	0	-2 391	-250	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	35 247	34 118	2 780	0	72 145	2 375	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-3 082	-3 082	-445	
XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 710	-293	0	0	-2 003	-160	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	33 537	33 825	2 780	-3 082	67 061	1 770	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-114	0	0	0	-114	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18 355	44 770	1 467	0	64 592	2 330	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	51 779	78 596	4 246	-3 082	131 539	4 100	

	S1 2016					Total IFRS	Roumanie ³
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés			
<i>(en euros x 1 000)</i>							
I. Revenus locatifs ¹	30 120	33 499	2 369	0	65 988	971	
III. Charges relatives à la location	-326	-1 220	119	0	-1 427	0	
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES	29 793	32 279	2 488	0	64 560	971	
IV. Récupération des charges immobilières	0	0	0	0	0	0	
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4 977	422	742	0	6 141	63	
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remis en état au terme du bail	0	0	-86	0	-86	0	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5 631	-1 750	-845	0	-8 226	-117	
VIII. Autres revenus et dépenses liés à la location ²	4 770	488	88	0	5 346	709	
RÉSULTAT IMMOBILIER	33 908	31 440	2 386	0	67 734	1 626	
IX. Frais techniques	-753	-200	-79	0	-1 032	-140	
X. Frais commerciaux	-123	-59	-32	0	-214	-18	
XII. Frais de gestion immobilière	-549	54	2	0	-493	-11	
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 425	-205	-109	0	-1 739	-170	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES	32 483	31 236	2 276	0	65 995	1 456	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-2 559	-2 559	n.r.	
XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 456	-59	0	0	-1 514	-221	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT)	31 027	31 177	2 276	-2 559	61 921	1 236	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	0	0	0	5	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7 467	10 052	258	0	17 776	-1 838	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	38 499	41 229	2 534	-2 559	79 703	-602	

¹ Dans le portefeuille WDP, le risque maximum lié aux locataires s'élève à moins de 10% et le risque maximum par site est inférieur à 5%. Voir aussi '5.1. Rapport immobilier – Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé'.

² Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2017 à 6,237 millions d'euros et au premier semestre de 2016 à 5,007 millions d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (4,542 millions d'euros), aux Pays-Bas (1,060 million d'euros) et en Roumanie (0,635 million d'euros). Ils font partie de la rubrique 'Autres recettes et dépenses relatives à la location'.

³ La joint venture WDP Development RO a été traitée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à l'IFRS 11 'Partenariats'. Ce tableau indique le résultat opérationnel (avant frais généraux et selon la part de 51 % de WDP) et le réconcilie ensuite avec la part de 51% dans le résultat de cette entité telle que rapportée selon la méthode des mises en équivalence des IFRS.

La base de segmentation choisie en vue du reporting au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les quatre marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. Cette segmentation est importante pour WDP car la nature de l'activité, la clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables au sein 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.

IV. Informations segmentées – actifs des segments³⁶

30.06.2017					
<i>(en euros x 1 000)</i>	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Total IFRS</i>	<i>Roumanie</i>
IMMEUBLES DE PLACEMENT	969 789	1 127 567	91 524	2 188 879	92 757
Bâtiments existants	913 275	1 013 325	91 000	2 017 600	52 894
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	40 424	97 086	0	137 510	21 509
Réserves foncières	16 091	17 156	524	33 770	18 354
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	5 762	5 896	0	11 658	0
AUTRES IMMOBILISATIONS	66 248	26 039	0	92 287	8 575
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	806	273	0	1 079	279
Autres : panneaux solaires	65 442	25 766	0	91 208	8 295

31.12.2016					
<i>(en euros x 1 000)</i>	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Total IFRS</i>	<i>Roumanie</i>
IMMEUBLES DE PLACEMENT	938 356	1 010 231	88 136	2 036 723	70 151
Bâtiments existants	893 026	969 635	87 607	1 950 268	43 225
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	30 862	21 220	0	52 083	8 404
Réserves foncières	14 468	19 376	528	34 372	18 522
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	1 367	0	0	1 367	465
AUTRES IMMOBILISATIONS	68 975	17 243	0	86 218	8 763
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	676	187	0	863	254
Autres : panneaux solaires	68 299	17 056	0	85 355	8 509

³⁶ Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

V. Données concernant les filiales

	Partie du capital	
	30.06.2017	30.06.2016
Entreprises intégralement reprises dans la consolidation		
Dénomination et adresse complète du siège		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Netherlands avec participation dans		
WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland ¹	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ²	100%	100%
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{3,6}	100%	100%
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{3,6}	100%	100%
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{4,6}	100%	100%
The Bridge Logistic III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{5,6}	100%	100%
Colfridis Real Estate BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ⁶	100%	
Joint ventures		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 - Bucarest - Roumanie	51%	51%
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Anvers - Belgique ⁷	50%	50%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - Belgique ⁸	50%	

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

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

⁵ Fin mai 2015, WDP a acquis 100 % des actions des sociétés Suncop I NV et Suncop 2 BVBA en vue d'obtenir deux installations photovoltaïques situées sur le toit du site MLB à Bornem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec ses filiales Suncop I NV et Suncop 2 BVBA, détenues à 100 %.

⁴ Le 31 mars 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société MLB NV, laquelle détenait les droits sur le site homonyme de Bornem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec sa filiale MLB NV, détenue à 100 %.

⁵ Début juin 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société The Bridge Logistics III NV, laquelle détenait les droits sur le site de Willebroek, 32 Victor Dumonlaan. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec sa filiale The Bridge Logistics III NV, détenue à 100 %.

⁶ Lors de l'acquisition de ces sites, hormis les immeubles de placement et/ou les panneaux solaires, aucun autre actif ou passif n'a été acquis, à l'exception de deux financements externes dans SUNCOP I NV et SUNCOP 2 BVBA, respectivement, pour un montant total de 5,3 millions d'euros.

⁷ Il s'agit d'une joint venture constituée en mai 2015 entre WDP Comm. VA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Louvain.

⁸ Il s'agit d'une joint venture constituée en avril 2017 entre WDP Comm. VA et le promoteur immobilier Thys Bouwprojecten en vue de la développement du bâtiment à Westerlo, Nijverheidsstraat 13.

VI. Aperçu des revenus futurs

<i>(en euros x 1 000)</i>	30.06.2017	30.06.2017
Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire)		
dont l'échéance est		
à un an au plus	142 000	130 763
à plus d'un an et moins de cinq ans	385 321	354 009
à plus de cinq ans	567 642	474 493
TOTAL	1 094 963	959 265

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

VII. Immeubles de placement – Tableau des mutations³⁷

(en euros x 1 000)	2017				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie
Niveau selon IFRS	3	3	3		3
au 01/01	938 356	1 010 231	88 136	2 036 723	70 151
Investissements	19 869	63 812	1 922	85 603	15 440
Nouvelles acquisitions	0	14 787	0	14 787	4 371
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-5 920	-6 032	0	-11 952	465
Aliénations	-870	0	0	-870	0
Variations de la juste valeur	18 355	44 770	1 467	64 592	2 330
au 30/06	969 789	1 127 567	91 524	2 188 879	92 757

(en euros x 1 000)	2016				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie
Niveau selon IFRS	3	3	3		3
au 01/01	844 999	875 101	76 788	1 796 888	45 809
Investissements	48 539	39 009	8 445	95 992	20 619
Nouvelles acquisitions	16 761	76 641	0	93 402	6 572
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	22 065	0	0	22 065	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-3 546	0	0	-3 546	-465
Aliénations	-2 125	0	0	-2 125	-388
Variations de la juste valeur	11 663	19 480	2 903	34 046	-1 997
au 31/12	938 356	1 010 231	88 136	2 036 723	70 151

Pour les événements survenus après la fin de la période, voir 3.4.7. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan.*

³⁷ Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

VIII. État des dettes

	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>								
Billet de trésorerie	177 500	138 000	177 500	138 000	0	0	0	0
Avances à terme fixe	36 607	38 906	36 607	38 906	0	0	0	0
Crédits roll-over	50 356	597	50 356	597	0	0	0	0
Dettes de location-financement	1 901	1 970	1 901	1 970	0	0	0	0
Dettes financières à court terme	266 364	179 473	266 364	179 473	0	0	0	0
Crédits roll-over	569 514	532 350	0	0	382 398	299 472	187 116	232 878
Obligations	326 067	325 949	0	0	174 714	174 668	151 353	151 281
Dettes de location-financement	7 002	8 164	0	0	6 672	7 649	330	515
Dettes financières à long terme	902 583	866 463	0	0	563 784	481 789	338 800	384 674
TOTAL	1 168 947	1 045 936	266 364	179 473	563 784	481 789	338 800	384 674

Pour plus d'informations, nous renvoyons à 3.5. *Rapport de gestion intermédiaire – Gestion des ressources financières.*

IX. Instruments financiers

Instruments financiers au prix coûtant amorti

Juste valeur des instruments financiers repris au bilan au prix coûtant amorti :

	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	30.06.2017	
			Prix coûtant amorti	Juste valeur
ACTIFS FINANCIERS				
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés - Interest				
Rate Swap	I. - E.	2	6 692	6 692
Prêts et créances - Autres	I. - E.	2	44 961	44 961
Créances à long terme - Créances commerciales et autres actifs non courants	I. - G.	2	3 640	3 640
Créances à court terme - Créances commerciales	II. - D.	2	14 546	14 546
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. - F.	2	550	550
d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			83	83
TOTAL			70 472	70 472

PASSIFS FINANCIERS <i>(en euros x 1 000)</i>	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	30.06.2017	
			Prix coûtant amorti	Juste valeur
Passifs financiers non courants				
- Emprunt obligataire: placement privé	I. B.	2	201 184	203 925
- Emprunt obligataire: retail bond			124 883	131 447
- Dette bancaire	I. B.	2	569 514	569 514
- Dette de leasing	I. B.	2	7 002	7 002
Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture autorisés	I. C.			
- Interest Rate Swap			50 434	50 434
- Interest Rate Swap (forward start)			0	0
Passifs financiers courants				
- Billet de trésorerie	II. B.	2	177 600	177 600
- Dette bancaire	II. B.		86 863	86 863
- Dette de leasing	II. B.		1 901	1 901
- Dette commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2	45 481	45 481
Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés			0	0
Comptes de régularisation de l'actif: charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			3 943	3 943
TOTAL			1 268 805	1 278 110

ACTIFS FINANCIERS <i>(en euros x 1 000)</i>	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	31.12.2016	
			Prix coûtant amorti	Juste valeur
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés - Interest Rate Swap	I. - E.	2	4 189	4 189
Prêts et créances - Autres	I. - E.	2	20 617	20 617
Créances à long terme - Créances commerciales et autres actifs non courants	I. - G.	2	3 796	3 796
Créances à court terme - Créances commerciales	II. - D.	2	10 662	10 662
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. - F.	2	340	340
Comptes de régularisation de l'actif: charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			131	131
TOTAL			39 735	39 735

PASSIFS FINANCIERS (en euros x 1 000)	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	31.12.2016	
			Prix coûtant amorti	Juste valeur
Passifs financiers non courants				
- Emprunt obligataire: placement privé	I. B.	2	201 082	203 923
- Emprunt obligataire: retail bond			124 867	132 713
- Dette bancaire	I. B.	2	532 350	532 350
- Dette de leasing	I. B.	2	8 164	8 164
Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture autorisés				
- Interest Rate Swap	I. C.		62 185	62 185
- Interest Rate Swap (forward start)			1 383	1 383
Passifs financiers courants				
- Billet de trésorerie	II. B.	2	138 000	138 000
- Dette bancaire	II. B.		39 503	39 503
- Dette de leasing	II. B.		1 970	1 970
- Dette commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2	24 056	24 056
Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés				
Comptes de régularisation de l'actif: charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			7 254	7 254
TOTAL			1 140 814	1 151 501

Comme les autres dettes financières sont engagées à un taux d'intérêt variable, la juste valeur est proche de la valeur comptable. Ainsi, la juste valeur des actifs financiers et engagements repris ci-dessus est égale à la valeur comptable, sauf pour les emprunts obligataires, dont la juste valeur est déterminée par un prix indicatif communiqué par le courtier, ce prix n'étant pas négocié fréquemment (niveau 2).

Instruments financiers en juste valeur (conformément à la norme IAS 39)

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 instruments de couverture se fait au niveau central dans le cadre d'une politique de macro-couverture (macro hedging). Le groupe n'utilise pas les instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de dérivés à des fins commerciales (trading). Les dérivés qui sont actuellement utilisés par WDP ne sont pas qualifiés comme transactions de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

Ces contrats ont été évalués à la date du bilan à leur juste valeur, en application de la norme IAS 39. Ces informations sont reçues des différents établissements financiers et sont vérifiées par WDP à l'aide

de l'actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes d'intérêt correspondantes.

La détermination de la juste valeur se fait à partir de données observables. Il en résulte que les contrats IRS entrent dans le niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur déterminée dans la norme IFRS.

30.06.2017				
			<i>Taux</i>	
<i>Classification selon IFRS</i>	<i>Niveau selon IFRS</i>	<i>Montant notionnel (en euros x 1 000)</i>	<i>d'intérêt (en %)</i>	<i>Durée (en années)</i>
Interest Rate Swap	2	752 794	1,34	7,6
TOTAL		752 794	1,34	7,6

31.12.2016				
			<i>Taux</i>	
<i>Classification selon IFRS</i>	<i>Niveau selon IFRS</i>	<i>Montant notionnel (en euros x 1 000)</i>	<i>d'intérêt (en %)</i>	<i>Durée (en années)</i>
Interest Rate Swap	2	728 820	1,47	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	25 000	0,96	6,0
TOTAAL		753 820	1,46	7,3

X. Calcul du taux d'endettement et commentaire sur l'évolution du taux d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
(en euros x 1 000)	(IFRS)	(proportionnel)	(IFRS)	(proportionnel)
Engagements à long et à court terme	1 279 738	1 351 588	1 150 256	1 208 983
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	669	672	1 045	1 046
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	50 434	50 434	63 568	63 568
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	0	-110	0	107
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	12 410	14 195	13 916	15 287
Total endettement	A 1 216 225	1 286 398	1 071 727	1 128 976
Total actif	2 399 890	2 471 709	2 182 608	2 241 303
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	6 692	6 692	4 189	4 189
Total actif	B 2 393 198	2 465 017	2 178 420	2 237 115
Taux d'endettement	A/B 50,8%	52,2%	49,2%	50,5%

Commentaire détaillé de l'évolution du taux d'endettement

En application de la loi sur les SIR et plus particulièrement à l'article 24 de son AR, la SIR doit élaborer, lorsque son endettement consolidé atteint plus de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire certifiant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques ainsi que la correspondance des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

Évolution du taux d'endettement

Au premier semestre de 2017, le taux d'endettement consolidé de WDP a évolué à 50,8 %/52,2 % (IFRS/proportionnel) au 30 juin 2017 contre 49,2 %/50,5 % au 31 décembre 2016. Ces chiffres tiennent compte d'un volume d'investissement total d'environ 130 millions d'euros, mais également du succès du dividende optionnel, qui a permis de renforcer les fonds propres de 41 millions d'euros. En addition, la valeur du portefeuille a augmenté avec un montant de 66,3 millions d'euros.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 50,8 %/52,2 % au 30 juin 2017, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel d'environ 900 millions d'euros, sans dépasser pour autant

le taux d'endettement maximum de 65 %. Le potentiel d'investissement se monte à environ 500 millions d'euros pour un taux d'endettement ne dépassant pas le seuil de 60 %.

D'autre part, les valorisations du portefeuille ont un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capital actuelle, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que dans l'éventualité d'une baisse de la valeur des immeubles de placement d'environ 500 millions d'euros (soit 22 %) par rapport au portefeuille immobilier de 2 300,3 millions d'euros. WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles baisses de valeur du patrimoine immobilier. L'évaluation des estimateurs a en outre indiqué en 2012-14 une stabilisation de la juste valeur du portefeuille, après laquelle, en 2015-17, une tendance à la hausse a pu être observée.

Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2017

Le taux d'endettement de WDP sera généralement stable au long de 2017 à 50,8 %/52,2 % (IFRS/proportionnel) au 30 juin 2017 et à 51 %/52 % environ au 31 décembre 2017. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- L'exécution du programme d'investissement en cours.³⁸
- La mise en réserve du bénéfice compte tenu de la prévision de bénéfice pour 2017 d'environ 119 millions d'euros, dont 57,2 millions d'euros ont été réalisés au premier semestre 2017.
- A moyen terme, WDP envisage un taux d'endettement entre 55 % et 60 %. Ces projections sont basées sur une structure de capital inchangée.

Conclusion

WDP estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas 65 % et que, en fonction des tendances économiques et immobilières actuelles, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine de la SIR, il n'est pas nécessaire pour l'instant de prendre des mesures additionnelles.

Si certains événements rendaient nécessaire un ajustement de la politique de la SIR, cela se produirait rapidement et les actionnaires en seraient informés dans les rapports périodiques de la SIR.

XI. Transactions entre entreprises liées

Outre l'indemnité de gestion facturée par le gérant De Pauw SA à WDP, il n'y a pas d'autre transaction entre entreprises liées. Cette indemnité a été fixée à 1 525 000 euros pour l'ensemble de l'année 2017. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'administration en 2017, régime de bonus pour le management exécutif ainsi que gestion de la SIR inclus. (Voir également 5.7. *Rapport de gestion – Corporate governance et structures dans le Rapport financier annuel 2016*)

³⁸ Voir également « 2.3. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations » et « 5.4. Bilan consolidé abrégé au vendredi 30 juin 2017 ».

XII. Droits et engagements hors bilan

WDP Comm. 30 juin 2017, la société WDP Comm. VA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires d'un montant total de 2 510 163 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

en euros	30.06.2017
Environnement	394 380
Location et concession	1 124 943
Secteur juridique	750 000
Services	7 979
Exécution des travaux	232 861

La société mère WDP Comm. VA a accordé les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- Un cautionnement à hauteur de 25 millions d'euros, dont 2,8 millions ont été utilisés, au profit d'ABN AMRO, à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland N.V. (pour le financement de montants à court terme par une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros).
- Un cautionnement au profit de la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros, dont 57 millions ont été utilisés.
- Un cautionnement au profit de BNP Paribas Fortis à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros, dont 70 millions ont été utilisés.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers³⁹ :

- Engagement à l'endroit de différents établissements financiers de ne pas grever les actifs immobilisés d'hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune hypothèque ne subsiste dans le portefeuille immobilier au 30 juin 2017.
- WDP a conclu cet engagement avec les différents établissements financiers pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la Loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour de plus amples informations à ce sujet, veuillez consulter le *Rapport financier annuel 2016* disponible sur le site www.wdp.eu.
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland N.V., WDP a pris l'engagement de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).

³⁹ Par « Établissements financiers », il faut entendre les organismes de crédit, mais aussi les pourvoyeurs de capitaux actifs par l'intermédiaire des marchés de capitaux d'emprunt.

- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à maintenir l'Interest Coverage Ratio⁴⁰ à un niveau défini. Pour WDP, ce niveau est de 1,5x minimum. Pour le premier semestre de 2017, ce ratio s'élève à 4,8x.
- 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.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à limiter à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières) les projets non prélués (développements à risque). Au 30 juin 2017, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 30 juin 2017, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements de crédit comme avec les détenteurs d'obligations.

XIII. Faits survenus après la date du bilan

Pour les événements survenus après la date du bilan, nous renvoyons au point 3.4.7. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan.*

⁴⁰ Défini comme étant le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts moins les intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les redevances de location-financement (leasing) et similaires.

7. Rapport du commissaire

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2017

Au Conseil d'Administration

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 au 30 juin 2017, le compte de résultat consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé résumé, l'aperçu consolidé résumé du flux de trésorerie et l'aperçu résumé de mutation des fonds propres consolidés 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 WDP Comm. VA (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 le bilan consolidé résumé s'élève à 2.399.890 (000) euros et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 136.985 (000) euros.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de WDP Comm. VA 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.

Anvers, 3 août 2017

LE COMMISSAIRE

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

8. EPRA Performance measures⁴¹

RÉSULTAT EPRA	30.06.2017	30.06.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	136 985	43 253
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	-62 589	-16 262
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-64 592	-17 776
- Amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires	2 003	1 514
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	114	-5
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-15 638	19 839
VIII. impôt différé concernant les ajustements	21	0
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-1 648	1 869
Résultat EPRA	57 244	48 694
Nombre moyen pondéré d'actions	21 439 828	18 608 459
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	2,67	2,62

⁴¹ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

EPRA NAV	30.06.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
IFRS NAV	1 120 153	1 032 352
IFRS NAV/action (en euros)	51,3	48,4
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	1 120 153	1 032 352
Prenant (ne comprenant pas) :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	43 741	59 379
(à partir de) Impôts différés	577	867
EPRA NAV	1 164 471	1 092 599
Nombre d'actions	21 816 404	21 326 043
EPRA NAV par actions (en euros)	53,4	51,2
EPRA NAV		
comprenant:	1 164 471	1 092 599
i. Juste valeur des instruments financiers	-43 741	-59 379
ii. Juste valeur des dettes financières	-9 305	-10 686
iii. Impôts différés	-577	-867
EPRA NNAV	1 110 848	1 021 667
Nombre d'actions	21 816 404	21 326 043
EPRA NNAV par actions (en euros)	50,9	47,9

RATIO DE COÛTS EPRA		30.06.2017	30.06.2016	
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Y compris :				
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	7 105	5 660	
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	-497	-409	
IV.	Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, horsmarge bénéficiaire	-30	851	
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	205	266	
Hors (si compris ci-dessus) :				
VI.	Amortissements	-345	-340	
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)		A	6 438	6 028
IX.	Frais directs de vacance		-364	-349
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)		B	6 074	5 679
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		69 949	65 441
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)		1 887	971
Revenus locatifs bruts		C	71 836	66 412
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)		A/C	9,0%	9,1%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)		B/C	8,5%	8,6%

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY		30.06.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immeubles de placement - pleine propriété		2 195 841	2 036 723
Immeubles de placement - participation joint ventures		47 346	71 408
Actifs détenus en vue de la vente		11 658	1 367
Moins développements et réserves foncières		-187 013	-126 415
Portefeuille immobilier achevé		2 067 832	1 983 083
Provision pour frais d'acquisition estimés		89 291	83 767
VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE ACHEVÉ	B	2 157 123	2 066 850
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		144 815	144 748
Coûts immobiliers		-5 948	-4 545
Loyers nets annualisés	A	138 867	140 203
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	138 867	140 203
EPRA NIY	A/B	6,4%	6,8%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,4%	6,8%

9. Alternative Performance measures⁴²

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	30.06.2017	30.06.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	64 592	17 776
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-114	5
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-21	0
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	1 808	-1 649
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	66 266	16 132
VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS AU SEIN D'UN PORTEFEUILLE INCHANGÉ		
<i>(en euros x 1 000)</i>	30.06.2017	30.06.2016
Immeubles détenus pendant deux années	60 758	60 270
Projets	8 501	5 549
Achats	3 317	785
Ventes	158	184
Total	72 734	66 788
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-1 900	-971
Revenus locatifs (IFRS)	70 817	65 817
MARGE D'EXPLOITATION		
<i>(en euros x 1 000)</i>	30.06.2017	30.06.2016
Résultat immobilier (IFRS)	74 536	67 734
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	69 064	63 436
MARGE D'EXPLOITATION	92,7%	93,7%

⁴² À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre « 8. EPRA Performance measures ».

COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT	S1 2017	FY 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	2 468	-28 497
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-1 037	-796
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-15 638	-1 787
Intérêts intercalaires activés	-805	-682
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-353	-770
Charges financières (proportionnel) (A)	-15 365	-32 532
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1 105 518	1 109 654
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	25 316	54 949
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1 130 834	1 164 602
COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT ANNUALISÉ (A/B)	2,7%	2,8%
RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	30.06.2017	30.06.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	2 468	-34 818
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-15 638	19 839
RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	-13 170	-14 979
HEDGE RATIO	30.06.2017	31.12.2016
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	752 794	753 820
Dettes financières à taux fixe	7 688	8 098
Obligations à taux fixe	266 500	266 500
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)	1 026 982	1 028 418
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 168 947	1 045 936
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	65 703	55 119
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1 234 650	1 101 055
HEDGE RATIO (A/B)	83%	93%



Pour plus d'informations, veuillez-vous adresser à:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26
joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91
mickael.vandenhauwe@wdp.eu



WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 160 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site www.wdp.eu.

*WDP Comm.VA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge).
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)*
