

Rapport  
financier  
semestriel

14



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014

- **Le résultat net courant pour le premier semestre 2014 s'établit à 32,9 millions d'euros, ce qui représente une augmentation par action de 5,4 % (soit 2,04 euro), conformément aux résultats initialement escomptés pour 2014.**
- **WDP augmente son objectif de résultat net courant pour 2014 de 4,00 à 4,05 euros par action (environ 67 millions d'euros), une augmentation de 5 % par rapport à 2013.**
- **Volume d'investissement cumulé dans les limites du plan de croissance 2013-2016 d'environ 400 millions d'euros, en raison d'une combinaison d'acquisitions directes, de projets en cours de réalisation et de nouveaux projets. À ce jour, ce programme d'investissements représente déjà deux tiers % de l'objectif de croissance du portefeuille.<sup>1</sup>**

---

### Résumé<sup>2</sup>

- **Le résultat net courant<sup>3</sup> pour le premier semestre 2014 s'élève à 32,9 millions d'euros, soit une augmentation de 11,9 % par rapport au premier semestre 2013 (29,4 millions d'euros). Le résultat net courant par action<sup>4</sup> pour le premier semestre 2014 progresse de 5,4 %, atteignant 2,04 euro contre 1,93 euro au premier semestre 2013. WDP respecte ainsi le plan visant à augmenter le dividende de 5 %, pour atteindre 3,40 euros par action pour 2014.**
- **Le taux d'occupation<sup>5</sup> s'établit à 97,0 % au 30 juin 2014 - pourcentage quasiment stable par rapport aux 97,4 % atteints au 31 décembre 2013. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de location du portefeuille de WDP est de 7,4 ans (panneaux solaires compris).**

---

<sup>1</sup> Voir le communiqué de presse du 12 février 2014 et le Rapport financier annuel de 2013.

<sup>2</sup> Suite à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 11 sur les accords conjoints, les résultats et l'impact sur le bilan de la joint-venture WDP Development RO dans laquelle WDP détient 51 %, sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Des chiffres historiques de comparaison ont été également indiqués pour les périodes précédentes. Pour ce qui concerne les statistiques dans les rapports sur le portefeuille, la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO est indiquée (51 %).

<sup>3</sup> Le résultat net courant correspond au résultat hors résultat sur portefeuille et hors résultat IAS 39.

<sup>4</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré de 16 145 370 actions en circulation au cours du premier semestre 2014.

<sup>5</sup> Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées (revenus des panneaux solaires inclus). Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en considération.

- Au 30 juin 2014, le taux d'endettement s'élève à 58,2 % contre 54,6 % fin 2013. La valeur réelle du portefeuille<sup>6</sup> est de 1 395,4 millions d'euros, par rapport à 1 273,1 millions d'euros fin 2013.
- La NAV (EPRA)<sup>7</sup> s'élève à 35,1 euros au 30 juin 2014, contre 35,9 euros au 31 décembre 2013.
- WDP annonce une nouvelle acquisition aux Pays-Bas, à Duiven, ainsi que plusieurs nouveaux projets prélués en Belgique. En Roumanie, le développement d'un quatrième site WDP a commencé sur le terrain existant à Ploiesti. Il s'agit d'un investissement total d'environ 30 millions d'euros.<sup>8</sup>
- Après les acquisitions récentes annoncées et les projets en cours, le volume d'investissement total s'établit, dans le cadre du plan de croissance 2013-16, à quelque 400 millions d'euros. Au bout d'un an et demi, ce programme d'investissements représente déjà près de deux tiers de l'objectif de croissance du portefeuille.
- Augmentation de son objectif de résultat net courant pour 2014 de 4,00 à 4,05 euros par action (environ 67 millions d'euros). WDP confirme ainsi l'augmentation attendue du dividende de 5 % par rapport à 2013, à 3,40 euros par action, en ligne avec la croissance des bénéfices anticipée.
- Dans le cadre de la publication de la loi du 12 mai 2014 sur les Sociétés Immobilières Réglementées (*la loi SIR*) et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 sur les Sociétés Immobilières Réglementées, le Conseil d'administration de WDP a décidé de déposer le dossier d'autorisation à la FSMA en vue de permettre à WDP d'obtenir une approbation de la FSMA, pour que WDP, qui aujourd'hui possède le statut de sicaif immobilière cotée sur Euronext Bruxelles, puisse modifier son statut pour devenir une société immobilière réglementée publique. WDP va soumettre cette modification aux actionnaires et fournira les informations et la documentation nécessaires le moment venu.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> La valeur du portefeuille se compose des immeubles de placement, des immeubles de placement en cours de réalisation pour compte de la société en vue de la location, des actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires. Sans considérer les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'élève à 1 320,5 millions d'euros contre 1 196,2 millions d'euros fin 2013.

<sup>7</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>8</sup> Pour de plus amples informations concernant ce programme d'investissement, voir les paragraphes « NEW » sous '2.4. Transactions et réalisations'.

<sup>9</sup> Voir aussi le chapitre '2.7. Passage du statut de sicaif à celui de société immobilière réglementée'.

<b>RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014</b>	<b>1</b>
<b>Résumé</b>	<b>1</b>
<b>1. Facteurs de risque</b>	<b>4</b>
<b>2. Rapport de gestion intermédiaire</b>	<b>5</b>
2.1. Chiffres clés consolidés	5
2.2. Indicateurs clés EPRA	6
2.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre de 2014	6
2.4. Transactions et réalisations	14
2.5. Gestion des ressources financières	19
2.6. Perspectives	23
2.7. Passage d'une sicaf immobilière à une Société Immobilière Réglementée	23
<b>3. Actions et obligations</b>	<b>25</b>
3.1. L'action WDP	25
3.2. Les obligations	26
3.3. Structure de l'actionariat de l'entreprise	27
3.4. Agenda financier	27
<b>4. Rapport immobilier</b>	<b>28</b>
4.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé	28
4.2. Analyse du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie	34
4.3. Conclusions des experts immobiliers	36
<b>5. États financiers consolidés résumés du premier semestre de 2014</b>	<b>38</b>
5.1. Compte de résultat consolidé au 30 juin 2014	38
5.2. État du résultat global consolidé résumé	39
5.3. Composantes du résultat net	39
5.4. Bilan consolidé résumé au 30 juin 2014	39
5.5. Aperçu résumé du flux de trésorerie consolidé	41
5.6. Aperçu résumé des mutations des fonds propres consolidés	42
5.7. Commentaires	43
<b>6. Rapport du commissaire</b>	<b>59</b>
<b>7. Déclaration relative au rapport financier semestriel</b>	<b>61</b>

## **1. Facteurs de risque**

Quiconque investit dans l'immobilier, recherche la sécurité. La stratégie de WDP vise par conséquent à garantir aux investisseurs la stabilité, 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 gérer ce dernier de manière optimale ainsi qu'à l'isoler des autres volets autant que possible.

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. Ces aspects sont exposés dans le *Rapport financier annuel 2013*, disponible sur le site [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

## 2. Rapport de gestion intermédiaire

### 2.1. Chiffres clés consolidés

CHIFFRES CLÉS		
<b>OPÉRATIONNEL</b>		
	30/06/2014	31/12/2013
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1 395,4	1 273,1
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)	8,2	8,2
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	7,5	7,5
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	7,4	7,3
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,0	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	0,1	1,5
Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)	91,6	91,9
<b>FINANCIER</b>		
	30/06/2014	31/12/2013
Taux d'endettement <sup>7</sup> (en %)	58,2	54,6
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (x)	3,6	3,6
Coût moyen des dettes (en %)	3,58	3,64
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,8	3,0
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,1	3,4
Hedge ratio <sup>9</sup> (en %)	80	78
Terme moyen restant des couvertures <sup>10</sup> (en ans)	5,6	5,7
<b>RÉSULTAT (en millions d'euros)</b>		
	30/06/2014	30/06/2013
Résultat immobilier	49,3	43,4
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	45,1	39,8
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-11,9	-10,0
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus)	32,9	29,4
Résultat sur le portefeuille	1,9	4,3
Résultat IAS 39	-11,0	15,0
Résultat net	23,4	47,9
<b>DONNÉES PAR ACTION (en euros)</b>		
	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net courant (EPRA) <sup>2,11</sup>	2,04	1,93
Résultat sur le portefeuille	0,10	0,23
Résultat IAS 39	-0,68	0,98
Résultat net	1,45	3,15
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	31,4	30,4
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	35,1	33,9
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	31,0	30,3

<sup>1</sup> Calculé en divisant les locations contractualisées annualisées brut (cash) par la valeur équitable. La valeur équitable est égale à la valeur du portefeuille immobilier après déduction des frais de transaction (principalement impôt de transaction).

<sup>2</sup> Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> Y compris les panneaux solaires qui sont prévus dans le terme moyen pondéré des certificats de l'électricité durable.

<sup>4</sup> Calculé en fonction des valeurs de locations pour les bâtiments loués et des surfaces non louées et y compris les produits des panneaux solaires. Les projets en construction et/ou rénovation n'ont pas été pris en considération.

<sup>5</sup> L'évolution des revenus de locations nets dans le cas où le portefeuille reste inchangé. Calculé en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre H1 2014 et H1 2013.

<sup>7</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

<sup>8</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.

<sup>9</sup> Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixe ou couvertes contre les fluctuations de taux d'intérêt par des produits financiers dérivés.

<sup>10</sup> Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de

<sup>11</sup> NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.

## 2.2. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA*	30/06/2014	31/12/2013
Résultat EPRA (en euros par action)**	2,04	1,93
EPRA NAV (en euros par action)	35,1	35,9
EPRA NNNAV (en euros par action)	31,0	32,8
EPRA Net Initial Yield (en %)	7,5	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	7,5	7,5
Taux de vacance EPRA (en %)	3,3	2,8
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	9,5	9,2
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (en %)	9,3	8,9

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

\*\* Sur la base d'une comparaison entre H1 2014 et H1 2013.

## 2.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre de 2014

### Résumé

Le résultat net courant de WDP pour le premier semestre 2014 s'élève à 32,9 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 11,9 % par rapport au résultat de 29,4 millions d'euros enregistré à la même période en 2013. Le résultat net courant par action s'établit à 2,04 euro, soit une augmentation de 5,4 % par rapport au résultat de 1,93 euro enregistré l'an passé à la même période, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période<sup>10</sup>. Avec ce résultat, les performances de WDP sont conformes aux prévisions définies initialement pour 2014.<sup>11</sup>

Cette augmentation du résultat net courant est due à la croissance soutenue du portefeuille de WDP en 2014, laquelle s'explique entre autres par le volume d'acquisitions réalisé, par la mise en œuvre des projets sous-loués et par le taux d'occupation constamment élevé. De plus, les frais d'exploitation et les frais financiers ont également été gérés activement et maintenus sous contrôle.

Si l'on tient compte de la dilution résultant de l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital lié au dividende optionnel, le résultat net courant pour le premier

<sup>10</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours du premier semestre 2014 s'élève à 16 145 370, compte tenu de la création de 470 317 nouvelles actions en rapport avec le dividende optionnel.

<sup>11</sup> Voir le communiqué de presse du 12 février 2014 et le Rapport financier annuel 2013.

semestre 2014 s'élève à 1,99 euro par action<sup>12</sup> (soit une augmentation de 6,0 % par rapport à 1,88 euro pour la période correspondante de 2013).

Ces chiffres confirment l'objectif de WDP d'accroître à nouveau de 5 % le dividende pour 2014 par rapport à 2013 pour qu'il atteigne 3,40 euros bruts par action pour l'exercice 2014 (payable en 2015).

---

<sup>12</sup> Le nombre total d'actions ayant droit à un dividende pour le premier semestre 2014 s'élève à 16 539 564.



## Commentaire sur le compte de résultat consolidé pour le premier semestre 2014 (schéma analytique)

BILAN CONSOLIDÉ	30/06/2014	30/06/2013
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	45134	40 271
Produits de l'énergie solaire	3826	3 196
Autres produits/charges opérationnels	337	-101
<b>Résultat immobilier</b>	<b>49297</b>	<b>43 366</b>
Charges immobilières	-1398	-1 223
Frais généraux de la société	-2767	-2 304
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>45132</b>	<b>39 839</b>
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-11921	-9 969
Impôts sur le résultat net courant	-40	-25
Impôts différés sur le résultat net courant	-250	-200
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-44	-269
<b>RÉSULTAT NET COURANT</b>	<b>32876</b>	<b>29 376</b>

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 887	3 691
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	13	666
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-288	-807
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>1 612</b>	<b>3 541</b>

RÉSULTAT IAS 39		
Revalorisation des instruments financiers (impact de la norme IAS 39)	-11	14 961
<b>Résultat IAS 39</b>	<b>-11</b>	<b>14 961</b>

RÉSULTAT NET	23 445	47 878
--------------	--------	--------

\* Les variations de la juste valeur des panneaux solaires ne sont pas comprises dans le résultat du portefeuille. Ces variations sont comptabilisées directement en fonds propres conformément à la norme IAS 16.

RATIOS CLÉS	30/06/2014	30/06/2013
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant / action*	2,04	1,93
Résultat sur le portefeuille / action*	0,10	0,23
Résultat IAS 39 / action*	-0,68	0,98
Résultat net / action*	1,45	3,15
Résultat net courant / action**	1,99	1,88
Nombre moyen pondéré d'actions	16 145 370	15 198 946
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	16 539 564	15 655 288

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

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

### **Résultat immobilier**

Le *résultat immobilier* s'élève à 49,3 millions d'euros au cours du premier semestre 2014, soit une augmentation de 13,7 % par rapport à la même période l'an dernier (43,4 millions d'euros). Cette augmentation s'explique, d'une part, par la croissance soutenue du portefeuille en 2013-14 principalement en Belgique et aux Pays-Bas en raison d'acquisitions et, d'autre part, par la finalisation de projets pré-loués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel reste quasiment stable (+0,1 %) <sup>13</sup>. Ce résultat comprend également 3,8 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires (contre 3,2 millions d'euros au cours de la même période l'an dernier).

### **Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)**

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)* s'élève à 45,1 millions d'euros pour le premier semestre 2014, soit une augmentation de 13,3 % par rapport à la même période l'an dernier (39,8 millions d'euros). Les frais immobiliers et les autres frais généraux représentent 4,2 millions d'euros pour le premier semestre, soit une augmentation de 0,6 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2013. WDP parvient à améliorer la maîtrise des frais, tandis que la marge opérationnelle <sup>14</sup> s'établit à 91,6 % pour le premier semestre 2014, comparable à celle du premier semestre 2013 (91,9 %).

### **Résultat financier (hors résultat IAS 39)**

Le *résultat financier (hors résultat IAS 39)* s'élève à -11,9 millions d'euros pour le premier semestre 2014, ce qui représente une progression par rapport à l'an dernier (-10,0 millions d'euros) lorsque le produit de la vente des actifs tchèques était traité jusqu'à la clôture fin juin 2013 comme des revenus financiers. L'endettement financier total s'élève à 803,3 millions d'euros au 30 juin 2014, contre 688,4 millions d'euros fin 2013. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 3,6 % au premier semestre 2014 contre 3,6 % à la même période en 2013.

### **Résultat sur le portefeuille**

Le *résultat sur le portefeuille* pour le premier semestre 2014 s'établit à +1,6 millions d'euros <sup>15</sup> (soit +0,10 euro par action <sup>16</sup>). Ce résultat s'élevait à +3,5 millions d'euros (soit +0,23 euro par action) à la même période l'an dernier. Pour le premier semestre 2014, cela donne les résultats suivants par pays: Belgique (-3,0 million d'euros), Pays-Bas (+4,3 millions d'euros), France (+0,6 million d'euros) et Roumanie (-0,3 million d'euros).

---

<sup>13</sup> Calculé selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>14</sup> La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) par le résultat immobilier.

<sup>15</sup> Participation du résultat sur le portefeuille des joint ventures incluse.

<sup>16</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 16 145 370 au cours du premier semestre 2014.

### Résultat IAS 39<sup>17</sup>

L'impact du *résultat IAS 39* s'élève à -11,0 millions d'euros, soit +0,68 par action au cours du premier semestre 2014 (contre +15,0 millions d'euros ou +0,98 par action pour le premier semestre 2013). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt souscrites (principalement *Interest Rate Swaps*) au 30 juin 2014, à la suite d'une baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2014.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est traitée intégralement par le biais du compte de résultats et non par le biais des fonds propres. Puisqu'il s'agit d'un élément non cash et non réalisé, cet impact a été retiré, dans la présentation analytique des résultats, du résultat financier et intégré séparément au compte de résultats.

### Résultat net

Le résultat net courant, avec le résultat sur portefeuille et le résultat IAS 39, représente un *résultat net* au premier semestre 2014 de 23,4 millions d'euros (par rapport à 47,9 millions d'euros à la même période en 2013).

La différence entre le résultat net de 23,4 millions d'euros et le résultat net courant de 32,9 millions d'euros est due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (résultat IAS 39) et aux fluctuations positives de la valeur du portefeuille.

---

<sup>17</sup> L'impact de la norme IAS 39 (élément non cash) est calculé 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 2014

BILAN	30/06/2014	31/12/2013
<i>(en euros x 1 000)</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 388 677</b>	<b>1 267 792</b>
Immobilisations incorporelles	142	114
Immeubles de placement	1 292 825	1 167 733
Autres immobilisations corporelles (pannaux solaires inclus)	65 349	66 814
Actifs financiers non courants	23 337	23 384
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 652	6 800
Participations aux filiales associées et aux joint ventures	1 373	2 946
<b>Actifs courants</b>	<b>21 676</b>	<b>15 298</b>
Actifs détenus en vue de la vente	1 231	2 179
Créances commerciales	8 022	3 578
Créances fiscales et autres actifs circulants	5 162	5 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 040	1 579
Comptes de régularisation	5 222	2 498
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>518 560</b>	<b>527 080</b>
Capital	128 574	124 898
Primes d'émission	196 262	177 057
Réserves	170 279	145 451
Résultat net de l'exercice	23 445	79 674
<b>Passif</b>	<b>891 793</b>	<b>756 010</b>
Passifs non courants	639 699	565 026
Provisions	1 060	1 065
Dettes financières non courantes	578 170	514 899
Autres passifs financiers non courants	60 469	49 062
Impôts différés	0	0
Passifs courants	252 094	190 984
Dettes financières courantes	225 175	173 477
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17 617	12 690
Autres passifs courants	721	633
Comptes de régularisation	8 581	4 184
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>

RATIOS CLÉS	30/06/2014	31/12/2013
<i>(en euros)</i>		
NAV (EPRA)*/** / action	35,1	35,9
NAV (IFRS)* / action	31,4	32,8
NNNAV (EPRA)**	31,0	32,8
Cours d'action	54,7	52,7
Agio / Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)**	56,0%	46,7%
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)***	1 395 359	1 273 065
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	821 480	701 052
Total du bilan	1 410 353	1 283 090
Schuldgraad****	58,2%	54,6%

\* NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.

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

\*\*\* La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP development RO (51%) inclus.

\*\*\*\* Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

### Portefeuille immobilier<sup>18</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*<sup>19</sup>) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 1 320,5 millions d'euros au 30 juin 2014 contre 1 196,2 millions d'euros au début de l'exercice<sup>20</sup>. Compte tenu de la valorisation de la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>21</sup>, la valeur totale du portefeuille évolue vers 1 395,4 millions d'euros, contre 1 273,1 millions d'euros fin 2013.

Dans cette valeur de 1 395,4 millions d'euros sont inclus 1 192,2 millions d'euros de bâtiments achevés (*standing portfolio*). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 89,0 millions d'euros avec notamment des projets sur les sites de Londerzeel, Willebroek (Victor Dumonlaan 4) et Willebroek (Koningin Astridlaan 14-16) en Belgique, d'une part, et de Bleiswijk,

<sup>18</sup> Pour ce qui concerne les statistiques dans les rapports sur le portefeuille, la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO est indiquée (51 %).

<sup>19</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (<http://www.beama.be>).

<sup>20</sup> Rubrique « Actifs détenus en vue de la vente » comprise, voir également chapitre « 2.4. Rapport de gestion intermédiaire - Transactions et réalisations ».

<sup>21</sup> Les investissements dans les panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

Schiphol Logistics Parc et Zwolle aux Pays-Bas, d'autre part.<sup>22</sup> Il faut y ajouter entre autres les réserves foncières de Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 39,3 millions d'euros.

Les investissements réalisés dans les panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2014 à une *juste valeur* de 74,9 millions d'euros. Les panneaux solaires sont traités au bilan sous la rubrique *Autres immobilisations corporelles*.

### **Capitaux propres**

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'établissaient au 30 juin 2014 à 518,6 millions d'euros, contre 527,1 millions d'euros à la fin 2013. Cette augmentation s'explique principalement par les bénéfices générés au premier semestre, en ce compris le paiement du dividende pour l'exercice 2013 (où quelque 60 % des actionnaires ont opté pour un apport des droits au dividende en échange de nouvelles actions). Y compris l'abstraction faite de la valeur (négative) *mark-to market (M-t-M)* des couvertures de taux d'intérêt conclues (conformément à l'IAS 39), les capitaux propres du groupe (EPRA) s'élèvent à 580,1 millions d'euros au 30 juin 2014.

### **NAV par action**

La *NAV (EPRA) par action* s'élève à 35,1 euros au 30 juin 2014. Cette régression de 0,8 euro par rapport à une *NAV (EPRA) par action* de 35,9 euros au 31 décembre 2013 fait suite à la distribution du dividende pour l'exercice 2013. La *NAV (IFRS) par action* s'élève à 31,4 euros par action au 30 juin 2014, contre 32,8 euros au 31 décembre 2013.

### **Dettes**

Le montant total des dettes financières (courantes et non courantes) a augmenté au cours du premier semestre 2014, passant de 688,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 à 803,3 millions d'euros à la fin du mois de juin 2014, en raison des acquisitions conclues ainsi que les projets en cours de réalisation. Les dettes et les engagements, tels qu'ils sont pris en compte dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 7 décembre 2010 ont, quant à eux, progressé de 701,1 millions d'euros à 821,5 millions d'euros. Le total du bilan a progressé parallèlement et est passé de 1 283,1 millions d'euros à 1 410,4 millions d'euros. Au cours du premier semestre 2014, le taux d'endettement a évolué, avoisinant les 58,2 % au 30 juin 2014, contre 54,6% au 31 décembre 2013.

---

<sup>22</sup> La valeur des projets en cours indiquée ici, soit 89,0 millions d'euros comprend la valeur des sites existants avant le début de la rénovation, pour ce qui concerne les projets de redéveloppement. Voir aussi '4.1. Discussion relative au portefeuille immobilier consolidé - Aperçu des investissements immobiliers en cours pour compte propre en vue de location'.

## 2.4. Transactions et réalisations

### Taux d'occupation et locations

Au cours du premier semestre 2014, WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation. Le 30 juin 2014, le portefeuille atteint en effet un taux d'occupation de 97,0 %, contre 97,4 % fin 2013. En ce qui concerne les échéances des contrats de location existants, plus de 90 % des 13 % de contrats de location qui arrivent à la prochaine échéance en 2014 ont entre-temps déjà pu être prolongés (contre 60 % au début de l'année). Ce résultat témoigne à nouveau de la confiance des clients.

Dans le cadre du portefeuille existant, les immeubles disponibles à Willebroek (Victor Dumonlaan 4) et Grimbergen (Epegemsesteenweg 31)<sup>23</sup> ont pu être reloués presque immédiatement grâce au dynamisme commercial de WDP et à la plus-value stratégique que les immeubles ont à offrir au sein du portefeuille. Les deux immeubles sont actuellement en cours de rénovation, avec livraison prévue fin 2014.

### Nouvelles acquisitions

Au premier semestre 2014, plusieurs acquisitions ont pu être réalisées avec un volume d'investissement total d'environ 145 millions d'euros<sup>24</sup>. Ces opérations devraient permettre à WDP de générer un rendement locatif brut d'environ 7,5 % (7,8 % après ajout de la valeur locative de marché estimée des espaces non loués).

#### *Belgique*

*Ternat, Industrielaan 23* : fin avril 2014, WDP a acquis la totalité des actions de la société Charles V Property NV, propriétaire d'un bâtiment logistique à Ternat d'une superficie d'environ 9 000 m<sup>2</sup>. L'immeuble est entièrement loué à Axus (ALD Automotive) jusque fin 2020 (avec première option de résiliation en 2017), déjà partenaire de WDP dans le bâtiment à Kobbegem (Asse).<sup>25</sup>

*Zaventem, Leuvensesteenweg 573* : WDP a également acquis, fin avril 2014, la totalité des actions de la société Transeuropean Leuven NV. Cette société est propriétaire d'un *multi-unit* à proximité de l'aéroport national, où ce genre d'immeubles est fort prisé. Ce site typique est réparti en plusieurs unités avec bureaux connexes d'une superficie totale de 19 000 m<sup>2</sup>. Près de 85 % du site est loué à plusieurs locataires fiables, comme bpost et le constructeur d'hélicoptères Agusta.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Voir « 2.4. Transactions et réalisations - Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location ».

<sup>24</sup> Y compris les transactions à Echt (Susteren) - phase 2, à Duiven et à Venray, qui n'ont pas encore été reprises au bilan au 30 juin 2014.

<sup>25</sup> Voir le communiqué de presse du 2 mai 2014.

### *Pays-Bas*

*Zwolle, Mindestraat 7* : un accord a été conclu à l'automne 2013 à Zwolle (Pays-Bas) concernant l'acquisition d'un bâtiment comptant 18 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec possibilité d'extension, lequel est loué pour une durée de dix ans au locataire actuel Altrex. La transaction a été finalisée fin janvier 2014.

*Tilburg, Marga Klompéweg 11* : fin avril 2014, un site d'une superficie de plus de 20 000 m<sup>2</sup> a été acheté à Tilburg (pôle logistique du sud des Pays-Bas). Ce site est composé d'un espace de stockage et d'installations cross-dock. L'immeuble est loué à Bakker Logistiek sur la base d'un bail de longue durée (12 ans). Bakker Logistiek est à ce jour le dixième plus gros prestataire logistique des Pays-Bas. L'entreprise a récemment acquis European Food Transport (appartenant auparavant au groupe Univeg) qui était déjà partenaire de WDP depuis des années à plusieurs endroits.<sup>27</sup>

*Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1* : WDP a repris, dans le sud du Limbourg, le centre de distribution d'Action. Dans le cadre de la poursuite de son expansion, Action a réalisé un second centre de distribution pour l'approvisionnement de ses magasins en Belgique, en France et en Allemagne. Action pourra disposer, dans le cadre de la première phase, d'un bâtiment composé d'entrepôts d'une superficie approximative de 58 000 m<sup>2</sup> (hors bureaux et mezzanine). La seconde phase d'environ 15 000 m<sup>2</sup> sera mise en œuvre immédiatement après. La livraison de ce projet est prévue pour le deuxième trimestre 2015. WDP reprend ce site d'Action par le biais d'une opération *sale and rent back* avec un bail ferme de 15 ans. La première phase a été livrée et transférée à WDP début janvier 2014. L'extension sera réalisée et acquise par WDP en avril 2015.<sup>26</sup>

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

## **Projets finalisés au cours du premier semestre 2014**

### *Belgique*

*Londerzeel, Weversstraat 2* : après la démolition et réhabilitation de l'ancien site, WDP a réalisé un entrepôt sur mesure certifié TAPA<sup>27</sup> d'une superficie de 14 500 m<sup>2</sup> sur un site à vue le long de l'A12. Cet entrepôt est destiné à Colfridis. L'investissement se chiffre à près de 6 millions d'euros. Le projet a été livré fin du premier trimestre 2014.

### *Pays-Bas*

---

<sup>26</sup> Voir le communiqué de presse du 19 mai 2014.

<sup>27</sup> TAPA correspond à « Technology Asset Protection Association ». Une certification TAPA est une norme agréée pour la sécurité du transport de fret qui assure à une organisation que les conditions requises sont remplies pour garantir la sûreté du réseau et du stockage de biens de valeur.



*Zwolle, Lippestraat 15* : projet d'extension d'environ 2 million d'euros réalisé sur un site existant pour le locataire Kuehne + Nagel dans le cadre d'une prolongation de contrat pour l'entièreté du site de plus de 20 000 m<sup>2</sup>.

*Eindhoven, Park Forum 1029* : à la fin du deuxième trimestre 2014, un bâtiment industriel clés en main avec bureaux d'une superficie totale à 8 000 m<sup>2</sup> a été construit dans la zone industrielle Park Forum West à Eindhoven pour les besoins du locataire Brocacef. Ce projet a une valeur d'investissement totale de 10 millions d'euros.

### **Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location**


#### *Belgique*

*Grimbergen, Epegemsesteenweg 31* : mi-février 2014, un bail prenant cours le 1er janvier 2015 a été conclu pour une période de neuf ans entre Montea et WDP, d'une part, et Carterpillar Distribution Services Europe, d'autre part. À ce jour, le site<sup>28</sup> est partiellement réhabilité par WDP et Montea en concertation avec le locataire et agrandi en pôle logistique stratégique, avec un espace entrepôt et bureaux connexes d'environ 60 000 m<sup>2</sup>. L'investissement est estimé à environ 7 millions d'euros (part WDP, compte tenu de la répartition proportionnelle 50/50 WDP-Montea).

*Londerzeel, Nijverheidsstraat 13* : redéveloppement d'un entrepôt de congélation ultramoderne d'une capacité de 20 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe de boulangerie international, sur la base d'un bail de vingt ans. La livraison est prévue au troisième trimestre de 2015. L'investissement est estimé à environ 18 millions d'euros.

*Willebroek, Victor Dumonlaan 4* : dans le cadre de la relocation, WDP rénovera le site existant d'une superficie d'environ 34 000 m<sup>2</sup> et le transformera en entrepôt entièrement conditionné pour les denrées alimentaires sur mesure et ce, en concertation avec Bakker Logistiek Groep qui occupera les lieux dès le 1<sup>er</sup> février 2015. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

*Louvain, Vaartkom 31* : WDP dispose à Louvain d'un immeuble emblématique et à haute visibilité, le *Hungaria*, dont la destination actuelle d'utilisation mixte est toutefois obsolète. Dans ce contexte, WDP a passé une convention de coopération avec LIFE, un promoteur en immobilier résidentiel renommé d'Anvers en vue d'offrir à terme une nouvelle affectation à l'immeuble. Le projet, classé sous réserve d'obtention des permis d'urbanisme nécessaires, est prévu pour 2016.

 *Liège (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99* : WDP a acheté, à côté du site existant pour DPD, un terrain adjacent pour y réaliser une extension d'environ 2 000 m<sup>2</sup> de l'espace existant, rendue nécessaire par la croissance des activités d'e-commerce (livraison prévue : T3 2014). Il s'agit d'un investissement d'environ 1,5 million d'euros.

---

<sup>28</sup> Le site de Grimbergen est maintenu en indivision avec une autre sicaif immobilière, Montea Comm.VA, sur la base d'une répartition 50/50. WDP Comm.VA est donc copropriétaire de ce site.

**NEW** *Vilvoorde, Havendoklaan 10* : dans le zoning Cargovil, une parcelle adjacente au site WDP au 12, Havendoklaan, un entrepôt d'environ 7 000 m<sup>2</sup> sera construit pour le prestataire logistique Intertrans, avec livraison prévue au premier trimestre 2015. L'investissement est d'environ 5 millions d'euros.

**NEW** *Willebroek, Koningin Astridlaan 14-16* : sur ce site, qui se trouve le long de l'autoroute A12, la phase finale de transformation du 'Site Femont' sera mise en œuvre. WDP va en effet transformer la dernière partie des anciens entrepôts en un bâtiment logistique moderne pour Distri-Log, déjà locataire des bâtiments adjacents. Cette dernière phase concerne environ 10 000 m<sup>2</sup> (livraison prévue : T1 2015) avec un investissement de 6 millions d'euros.

### *Pays-Bas*

*Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9* : entrepôt avec bureaux connexes de plus de 10 000 m<sup>2</sup> pour les besoins de MRC Transmark, un fournisseur pour l'industrie du pétrole et du gaz, sur la base d'un bail de dix ans prenant cours au quatrième trimestre 2014. La valeur d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

*Zwolle, Pommerenstraat 4A* : nouvel entrepôt d'e-commerce certifié BREEAM (notation prévue : *Very Good*) d'une superficie d'environ 35 000 m<sup>2</sup>, entièrement conçu sur mesure pour wehkamp.nl, le plus grand entrepôt en ligne des Pays-Bas. La collaboration repose sur un bail ferme de 15 ans qui prendra effet dès que le centre de distribution sera opérationnel dans sa totalité (dès l'automne 2015). Le projet nécessite un investissement de la part de WDP d'environ 30 millions d'euros pour la phase I du bâtiment. Par ailleurs, le locataire wehkamp.nl investira lui-même plus de 70 millions d'euros pour son aménagement<sup>29</sup>.

*Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7)* : projet de plus de 14 000 m<sup>2</sup> avec livraison prévue au quatrième trimestre 2014 sur la base d'un bail conclu avec Kuehne + Nagel qui centralisera plusieurs de ses activités sur le site et y établira également son siège. Le projet sera certifié BREEAM et, d'après les prévisions, devrait obtenir la notation *Very Good*. L'investissement total pour la première phase se monte à environ 16 millions d'euros.

*Harderwijk, Archimedesstraat 9* : projet de construction sur mesure d'Alcoa. Il s'agit d'un nouveau centre de distribution à réaliser avec un espace de stockage d'une superficie totale de 17 000 m<sup>2</sup> (hors bureaux et mezzanine). Alcoa privilégie cet emplacement en raison de sa situation stratégique par rapport à sa clientèle néerlandaise et allemande. Pour ce projet, WDP prévoit une livraison échelonnée à partir du deuxième trimestre 2015 et la livraison définitive en août de cette année sur la base d'un bail de longue durée (dix ans fixe). Le budget d'investissement s'élève à environ 16 millions d'euros.<sup>28</sup>

---

<sup>29</sup> Voir le communiqué de presse du 4 novembre 2013.

*Tiel, Medel 1A* : projet de construction de 27 000 m<sup>2</sup> au total. WDP réalisera un espace commercial avec bureaux pour Kuehne + Nagel. Le budget d'investissement s'élève à environ 25 millions d'euros. Le site offre également des possibilités d'agrandissement.

### *Roumanie*

**NEW** *Ploiesti* : WDP a l'intention de construire sur la parcelle existante et par l'intermédiaire de WDP Development RO<sup>30</sup>, un bâtiment logistique (le quatrième pour WDP en Roumanie) de 7 000 m<sup>2</sup> pour Roquet, fournisseur du marché automobile, sur base d'un bail à long terme, avec livraison prévue au premier trimestre 2015. L'investissement est d'environ 4 millions d'euros.<sup>31</sup>

WDP prévoit de générer, pour ces projets en cours de réalisation, un rendement locatif brut initial d'environ 8 %.

### **Ventes**

Début 2014, la vente d'un site non stratégique à Boom, Groene Hofstraat 1, a été réalisée pour un montant de près d'1 million d'euros.

WDP détient actuellement 1,2 million d'euros d'*Actifs détenus en vue de la vente*, dont une parcelle de terrain à Wieze qui sera vendue.

### **Faits survenus après la date du bilan**

#### *Pays-Bas*

**NEW** *Duiven, Inundatie 1* : début juillet 2014, WDP a acheté à Duiven un site constitué d'un bâtiment industriel avec bureaux d'une superficie d'environ 23 000 m<sup>2</sup>. L'immeuble est loué à Nedac Sorbo, une entreprise de distribution spécialisée dans les assortiments non alimentaires, sur la base d'un bail à long terme.<sup>32</sup>

*Venray, Wattstraat 2-6* : le contrat de vente portant sur l'achat précédemment annoncé d'un nouvel entrepôt stratégiquement situé à Venray a été conclu à la mi-juillet 2014. Le site de plus de 40 000 m<sup>2</sup> héberge le prestataire logistique international CEVA Logistics pour les besoins de son client Microsoft. L'immeuble avec site à vue est implanté sur le terrain d'exploitation De Blakt, où WDP est déjà actif avec un site voisin pour le locataire Sligro. L'extension prévue d'environ 35 000 m<sup>2</sup> sera financée conjointement par l'acheteur et le vendeur. Le bail conclu avec le locataire CEVA

<sup>30</sup> WDP Development RO est une coentreprise 51-49 avec l'entrepreneur spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

<sup>31</sup> Sur base de 100 % de l'investissement.

<sup>32</sup> Ces transactions n'ont dès lors pas encore pu être intégrées aux résultats semestriels 2014.

Logistics est actuellement d'une durée de 5+5 ans (dont deux ans déjà écoulés). En ajoutant CEVA Logistics à son portefeuille clients, WDP héberge les trois plus importants prestataires logistiques au niveau international, en sus de Kuehne + Nagel et de DHL.<sup>27,34</sup>

## 2.5. Gestion des ressources financières

### Chiffres financiers clés

CHIFFRES FINANCIERS CLÉS	30/06/2014	31/12/2013
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	801,3	686,8
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	821,5	701,1
Total du bilan (en millions d'euros)	1 410,4	1 283,1
Taux d'endettement <sup>1</sup> (en %)	58,2%	54,6%
Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (en x)	3,6	3,6
Coût moyen de l'endettement (en %)	3,60	3,64
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	3,8	3,0
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,1	3,4
Hedge ratio <sup>3</sup> (in %)	80	78
Durée restante moyenne des couvertures <sup>4</sup> (en ans)	5,6	5,7

<sup>1</sup> Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicafs immobilières.

<sup>2</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires. Ce paramètre permet de mesurer la capacité de l'entreprise à supporter ses charges financières annuelles.

<sup>3</sup> Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixes ou couvertes contre les fluctuations des taux d'intérêt pas des produits financiers dérivés.

<sup>4</sup> 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.

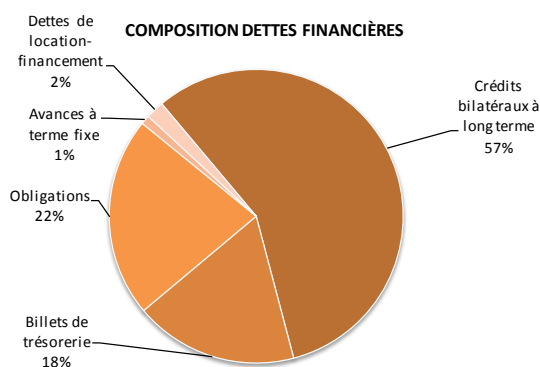
### Structure de l'endettement

#### Composition

Au 30 juin 2014, le montant total des dettes financières consolidées s'élevait à 803,3 millions d'euros. Ce montant était réparti de la façon suivante :

- 460,5 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et à long termes, répartis entre neuf banques ;
- 145,9 millions d'euros de billets de trésorerie ;

- 174,4 millions d'euros en obligation<sup>33</sup> ;
- 17,8 millions d'euros de dettes de leasing ;
- 4,7 millions d'euros d'avances à terme fixe.



### Échéances

Les échéances des dettes financières sont principalement réparties sur la période 2014-21. Les dettes arrivant à échéance en 2014 portent principalement sur les billets de trésorerie<sup>34</sup>. Aucune dette à long terme n'arrive à échéance en 2014.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 juin 2014 est de 3,8 ans<sup>35</sup>. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est de 4,1 ans.<sup>36</sup> Fin 2013, ces durées étaient respectivement de 3,0 et 3,4 ans.

Au 30 juin 2014, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées s'élevait à 120 millions d'euros<sup>37</sup>. À cela s'ajoute une ligne de crédit à court terme pour le préfinancement de projets aux Pays-Bas, ainsi que des lignes de crédit à court terme pour le financement du dividende, du fonds de roulement et pour la couverture du programme de billets de trésorerie. En ce qui concerne les dettes à long terme arrivant à échéance en 2014, ces lignes de crédit respectives ont déjà été prolongées par anticipation.

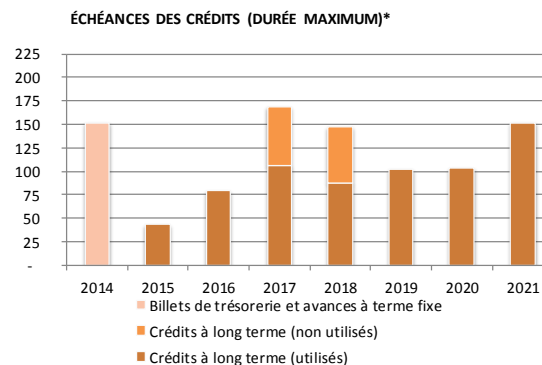
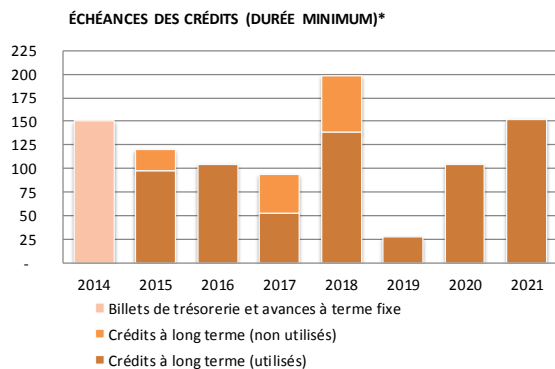
<sup>33</sup> Il s'agit en l'occurrence de l'emprunt obligataire tel qu'il a été émis en 2013 et de celui émis au printemps 2014, tous deux d'une durée de 7 ans. Voir [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

<sup>34</sup> Le programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par des lignes de crédit de back-up.

<sup>35</sup> Y compris les dettes à court terme : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie (voir aussi note en bas de page ci-dessus).

<sup>36</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,4 ans.

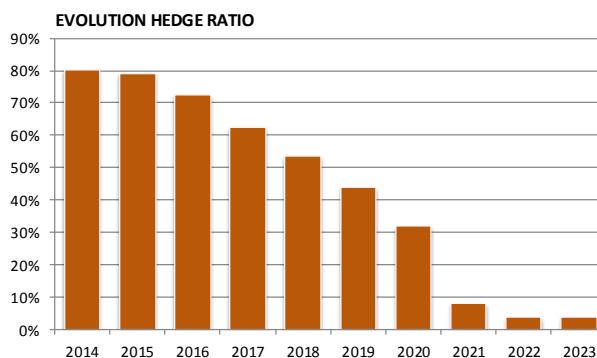
<sup>37</sup> À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie.



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

### Couvertures

Le montant des dettes financières à taux fixe ou à taux variable couvert par la suite, essentiellement par les *Interest Rate Swaps* ou *IRS*, s'élève à 665 millions d'euros avec une durée moyenne pondérée de 5,6 ans, ce qui implique un taux de couverture (*hedge ratio*) de 80 %.



Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 3,6 % pour le premier semestre 2014, 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 2013, le coût moyen de la dette était de 3,6%. L'*Interest Coverage Ratio*<sup>38</sup> est égal à 3,6x pour la première moitié de l'exercice 2014, par rapport à 3,6x pour l'ensemble de l'exercice 2013.

<sup>38</sup> Défini comme le résultat d'exploitation (avant résultat du portefeuille) divisé par coûts d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins indemnités de leasings financiers et instruments similaires.

### *Actualisation de la stratégie de financement*

Au cours du premier semestre 2014, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 23 millions d'euros<sup>39</sup>  
Les actionnaires de WDP ont opté, à raison d'environ 60 % de leurs actions, pour un apport de leurs droits au dividende en échange de nouvelles actions, plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Ce résultat a abouti à une augmentation de capital de 22,9 millions d'euros par la création de 460 317 nouvelles actions sur la base d'un prix d'émission de 49,74 euros.
- Offre publique d'obligations retail<sup>40</sup>  
WDP a accompli avec succès une offre publique d'obligations retail pour un montant total de 125 millions d'euros avec échéance au 13 juin 2021. Le taux fixe des obligations s'élève à 3,375 % bruts par an. Le produit net a été essentiellement affecté aux acquisitions récemment annoncées de plusieurs sites au Benelux.<sup>41</sup>
- Prolongation des lignes de crédit BNP Paribas Fortis pour un montant de 50 millions d'euros  
Grâce à deux nouvelles lignes de crédit de 25 millions d'euros chacune et d'une durée respective de 6 et 7 ans, WDP a pu, avec BNP Paribas Fortis, prolonger un crédit en cours de 50 millions d'euros qui venait à échéance le 31 décembre 2014.

### *Risques financiers*

En 2014 également, WDP a assuré une surveillance continue de l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures qui s'imposaient en vue de maîtriser ces risques. Il s'agit entre autres du risque de contrepartie (risque d'insolvabilité ou risques de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (pas de financement disponible ou options de financement très onéreuses) et de risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours de change. Voir également 1. *Facteurs de risque.*

---

<sup>39</sup> Voir le communiqué de presse du 4 juin 2014.

<sup>40</sup> Voir les communiqués de presse des 20 mai 2014 et 22 mai 2014.

<sup>41</sup> Voir les communiqués de presse des 2 mai 2014 et 19 mai 2014.

## 2.6. Perspectives

Au cours de cette *année de construction 2014*, outre les nombreux projets en cours, WDP a pu lancer immédiatement ses nouveaux moyens financiers par le biais de dividende optionnel et d'obligation retail sur plusieurs nouvelles acquisitions. La réalisation de la croissance va de pair avec une structure de capital qui reste constante avec un taux d'endettement de 56 % au 31 décembre 2014.

Sur base du bénéfice réalisé au premier semestre 2014, du volume des acquisitions des mois écoulés et des prévisions pour le reste de l'exercice, WDP élève ses prévisions de résultat net courant par action de 4,00 à 4,05 euros par action (soit environ 67 millions d'euros)<sup>42</sup>.

Ceci comprend une augmentation du résultat net courant par action de 5 % par rapport à 2013, en ligne avec le taux de croissance prévu dans le plan stratégique de croissance 2013-16. WDP confirme ainsi l'augmentation attendue du dividende de 5 % par rapport à 2013, à 3,40 euros par action, en ligne avec la croissance des bénéfices anticipée.

13 % des contrats arrivent à leur première échéance en 2014, dont plus de 90 % ont déjà pu être prolongés (contre 60 % au début de l'exercice). Sur base des informations disponibles actuellement et de la situation actuelle du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation moyen minimum de 96 % pour 2014.

## 2.7. Passage d'une sicaf immobilière à une Société Immobilière Réglementée

À la suite de la publication de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (*loi SIR*) et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 sur les Sociétés Immobilières Réglementées, WDP Comm. VA qui dispose du statut de sicaf immobilière publique, cotée à Euronext Bruxelles, a l'intention de changer de statut et de passer en Société Immobilière Réglementée Publique (*SIR publique*).

La loi SIR offre à certaines entités opérationnelles, actives dans le secteur de l'immobilier, la possibilité d'adhérer à un statut spécifique. Elle autorise également les sicaf immobilières à changer de statut à certaines conditions et dans un certain laps de temps pour passer à celui de *SIR*.

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après la *loi AIFMD*)<sup>43</sup>, la société doit en effet faire un

---

<sup>42</sup> Cette prévision de bénéfices est basée sur la situation actuelle et est présentée sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et un nombre d'heures normal d'ensoleillement.



choix : étant donné que les sicaf immobilières seront désormais considérées automatiquement comme des AIFM (*Alternative Investment Funds Managers* (gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs), ci-après *AIFM*), elle devra choisir entre conserver son statut de sicaf immobilière et donc adhérer au nouveau statut AIFM ou adopter le nouveau statut SIR (excluant celui d'AIFM).

WDP considère qu'il est dans l'intérêt des actionnaires, de la société et par extension de toutes les parties prenantes d'adhérer au statut SIR. En effet, l'application de la loi AIFMD alourdirait la structure opérationnelle de la société qui, catégorisée comme AIFM, serait également soumise à l'application d'autres réglementations, portant en particulier sur des instruments dérivés (*EMIR*, *European Market Infrastructure Regulation*). La combinaison de tous ces facteurs aurait pour conséquence un important accroissement des frais d'exploitation et des frais financiers de la société.

L'adhésion au statut SIR exclut l'application de cette réglementation AIFMD, vu que le statut SIR exclut le statut AIFM. WDP estime que le statut SIR correspond mieux à la réalité économique et qu'il offre un cadre juridique adapté, convenant à sa qualité de société immobilière opérationnelle et commerciale. La transparence du statut fiscal est maintenue au statut SIR et les actionnaires bénéficient d'une protection comparable à celle du statut de sicaf immobilière. En outre, ce statut lui permettrait également de se positionner de manière cohérente en tant que *REIT (Real Estate Investment Trust)* afin d'améliorer sa visibilité et son image auprès des investisseurs internationaux.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration de WDP a décidé de déposer un dossier d'autorisation auprès de la FSMA en vue de permettre à WDP d'obtenir une approbation de la FSMA, pour que WDP, qui aujourd'hui possède le statut de sicaf immobilière cotée sur Euronext Bruxelles, puisse modifier son statut pour devenir une société immobilière réglementée publique. WDP va soumettre cette modification aux actionnaires et fournira les informations et la documentation nécessaires le moment venu.

---

<sup>43</sup> La loi assure la transposition en droit belge de la directive européenne relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (en anglais : « *Alternative Investment Funds Managers* », qui a valu à cette directive le nom de « *directive AIFMD* » et qui vaudra à cette loi l'appellation de « *loi AIFMD* »).

### 3. Actions et obligations

#### 3.1. L'action WDP

##### Cours et volume

DONNÉES PAR ACTION	30/06/2014	31/12/2013	31/12/2012
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	16 539 564	16 079 247	15 081 692
Free float	73%	72%	71%
Capitalisation boursière (en euros)	905 044 942	847 376 317	712 459 130
Volume traité	1 545 773	3 244 920	3 198 319
Volume journalier moyen (en euros)	688 745	629 536	506 943
Vélocité*	19%	20%	21%
<b>Cours boursier pour l'année</b>			
maximum	56,49	55,69	47,25
minimum	51,51	43,77	37,02
clôture	54,72	52,70	47,24
NAV (IFRS)** (en euros)	31,4	32,8	29,3
NAV (EPRA)** (en euros)	35,1	35,9	34,5
Pourcentage de distribution	N/R	88%	90%
Résultat net courant/action*** (en euros)	2,04	3,85	3,45
Résultat net courant/action**** (en euros)	1,99	3,70	3,67
Dividende brut/action (en euros)	N/R	3,25	3,11
Dividende net/action (en euros)	N/R	2,44	2,33

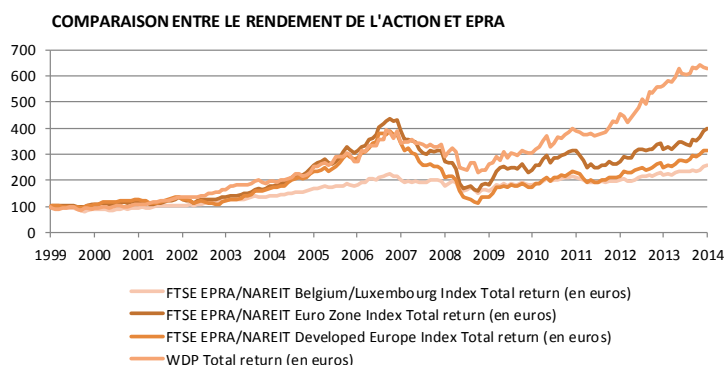
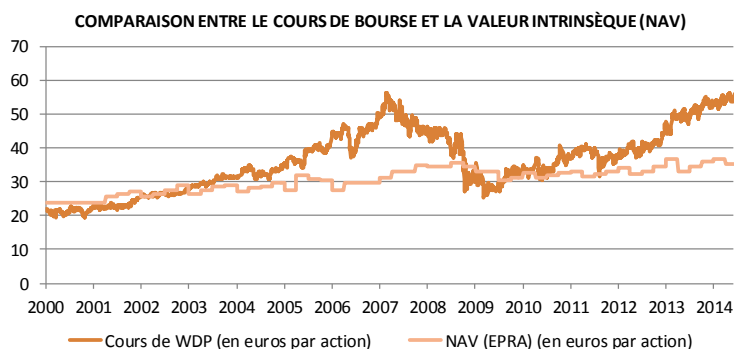
\* Le nombre d'actons négociées en un an divisé par le nombre total d'actions en fin d'année.

\*\* NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque (capitaux propres avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours).

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

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

## Cours boursier et rendement à long terme



### 3.2. Les obligations

En mai 2014, WDP a réalisé avec succès une offre publique d'obligations retail d'une durée de sept ans venant à échéance le 13 juin 2021, pour un montant total de 125 millions d'euros. Les obligations ont été émises à 101,875 %, ce qui correspondait à un rendement brut annuel fixe de 3,073 %. Au 30 juin 2014, le cours indicatif des obligations était de 103,2175 %. Les obligations sont librement négociables à Euronext Bruxelles.<sup>44</sup>

En mars 2013, WDP a réalisé avec succès un placement privé d'obligations d'une durée de sept ans venant à échéance le 18 mars 2020, pour un montant total de 50 millions d'euros. Les obligations ont été émises à 99,861 %, ce qui correspondait à un rendement brut annuel fixe de 3,82 %. Au 30 juin 2014, le cours indicatif des obligations était de 103,341 %. Les obligations sont aussi librement négociables à Euronext Bruxelles.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Les obligations en circulation portant le code ISIN BE0002216829 sont au nombre de 125 000.

<sup>45</sup> Les obligations en circulation portant le code ISIN BE0002192582 sont au nombre de 500.

### 3.3. Structure de l'actionariat de l'entreprise<sup>46</sup>

Le 26 octobre 2012, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, a intégré en indivision la totalité de ses actions (qui étaient détenues en concertation par la famille) dans la structure de société familiale RTKA, au sein de laquelle la concertation existante a été institutionnalisée. RTKA possède actuellement 4 408 850 actions WDP ou 26,66 % du nombre total de titres assortis d'un droit de vote au sein de WDP. De Pauw SA détient 1 800 actions. Elles détiennent ensemble 26,67 % du capital de WDP.

Les titulaires des droits de vote sont les membres de l'organe de gestion de la société RTKA, à savoir Robert, Tony, Kathleen et Anne De Pauw, à l'exclusion de tout autre détenteur de droits de participation.

Les membres de cet organe de gestion agissent en concertation avec De Pauw SA, qui est contrôlée à 100 % par les membres de l'organe de gestion de la Société RTKA.

À la date du 30 juin 2014, la participation de la Société fédérale de Participations et d'Investissement était toujours supérieure à 3 %<sup>47</sup>. WDP a également reçu un avis de BNP Paribas Investment Partners SA qu'elle détenait au 14 juin 2013 une participation de 3,73 % dans les actions WDP. Par ailleurs, WDP a reçu un avis d'AXA Investment Partners SA qu'elle ne dépassait plus la limite de 3 % du total des droits de vote existants à partir du 17 juin 2014.<sup>48</sup>

### 3.4. Agenda financier

AGENDA FINANCIER	
05 11 2014	Publication des résultats du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
Semaine 7 2015	Publication des résultats annuels de 2014
29 04 2015	Assemblée Générale
05 05 2015	Date de détachement du coupon de dividende
07 05 2015	Date de clôture du registre des dividendes

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le site [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

<sup>46</sup> Situation sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'au 30 juin 2014 inclus. D'éventuelles modifications communiquées peuvent également être consultées sur [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

<sup>47</sup> La Société fédérale de Participations et d'Investissement (26 octobre 2011) est la maison mère de Belfius SA, qui est à son tour la maison mère de Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium est la maison mère des entreprises DELP Invest et Dexia Life et Pensions.

<sup>48</sup> Voir le communiqué de presse du 25 juin 2014.

## 4. Rapport immobilier<sup>49</sup>

### 4.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

#### Situation du portefeuille au 30 juin 2014

Selon la norme IAS 40, les estimateurs indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et panneaux solaires non compris) à une juste valeur (*fair value*)<sup>50</sup> de 1 320,5 millions d'euros au 30 juin 2014. La valeur comparable à la fin 2013 s'élevait à 1 196,2 millions d'euros.

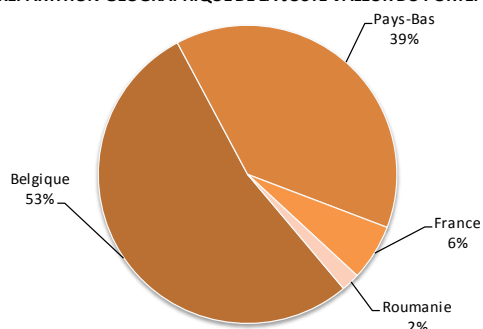
Le portefeuille peut se répartir de la façon suivante :

<b>JUSTE VALEUR</b> (en millions d'euros)	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Roumanie</i>	<i>Total</i>
Bâtiments existants	632,4	474,8	77,5	7,4	1 192,2
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	54,3	34,7	0,0	0,0	89,0
Réserve foncière	16,1	0,0	3,0	19,0	38,1
Actif détenu en vue de la vente	1,2	0,0	0,0	0,0	1,2
<b>Total</b>	<b>704,0</b>	<b>509,5</b>	<b>80,5</b>	<b>26,4</b>	<b>1 320,5</b>

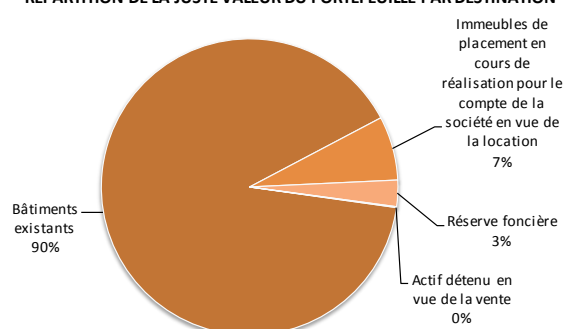
<sup>49</sup> Pour ce qui concerne les statistiques dans les rapports sur le portefeuille, la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO est indiquée (51 %).

<sup>50</sup> Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) : ce sont les frais de transfert 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 qui sont retenus de la valeur d'investissement sont en moyenne les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 5,8 %, France : 3,5 % et Roumanie : 1,0 %.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



**STATISTIQUES RELATIVES AU  
PORTEFEUILLE PAR PAYS**

	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables (#)	61	34	8	2	105
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1 212 807	822 838	150 113	10 122	2 195 880
Terrains (en m <sup>2</sup> )	2 868 727	1 346 980	376 174	860 977	5 452 858
Juste valeur (en millions d'euros)	704,0	509,5	80,5	26,4	1 320,5
% de la juste valeur totale	53%	39%	6%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour le premier semestre	-0,4%	0,8%	0,8%	-1,0%	0,1%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	2,7%	3,4%	8,6%	0,0%	3,3%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	5,5	8,8	3,5	8,8	7,4
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,8%	8,6%	8,5%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,2%	-0,3%	-0,6%	0,0%	-0,3%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,1%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	7,3%	7,6%	7,5%	9,0%	7,5%

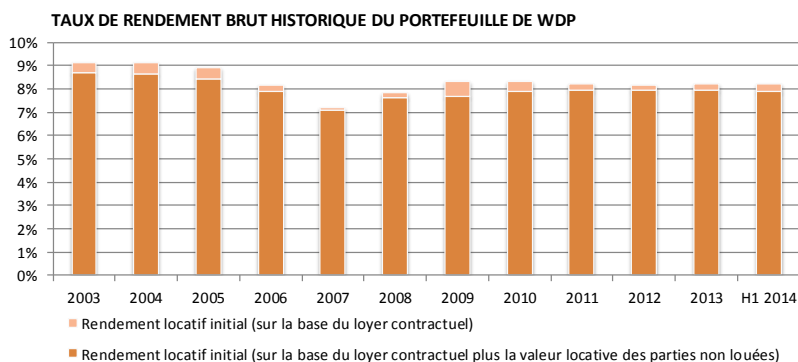
<sup>1</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> Panneaux solaires non compris.

<sup>3</sup> 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).

## Évolution de la valeur réelle durant le premier semestre de 2014

Au premier semestre de 2014, les investissements de WDP en nouvelles acquisitions se sont montés à un total de 92,7 millions d'euros. La société a également consacré 31,0 millions d'euros à l'achèvement de projets pré loués pour son propre compte. On a en outre vendu des biens immobiliers pour 1,0 million d'euros.



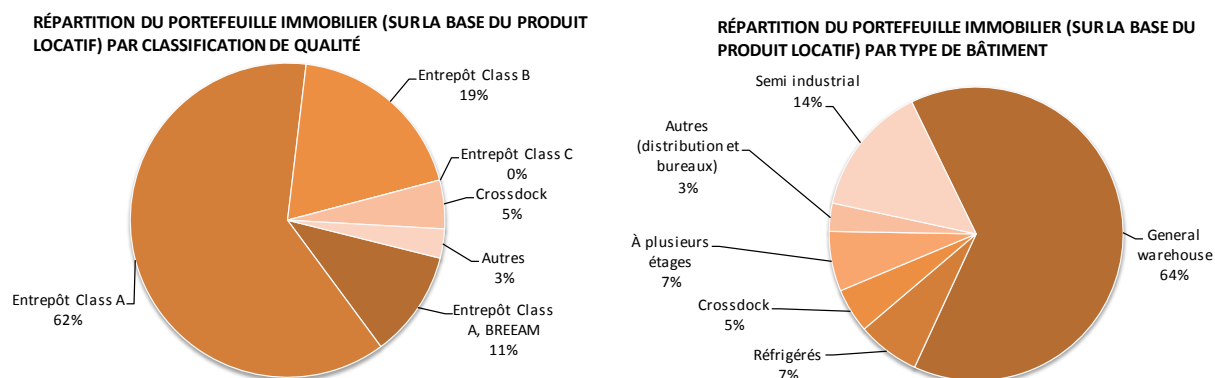
La variation dans l'évaluation des immeubles de placement de 1,6 millions d'euros s'explique par l'évolution des revenus locatifs, entre autres sous l'effet de l'indexation et de la prorogation d'une série de contrats de location. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut au 30 juin 2014 est de 8,2 %, soit un pourcentage stable par rapport aux 8,2 % de la fin 2013.

## Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale en portefeuille comporte 545,3 hectares, dont 25,6 hectares en concession. Les 519,7 hectares restant ont une valeur de vente estimée de 486,1 millions d'euros ou 38 % de la valeur réelle totale. La valeur foncière moyenne s'élève ainsi à 93,5 euros/m<sup>2</sup>, frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières, situées principalement en Belgique et en Roumanie.

DESTINATION AU 30/06/2014	Superficie bâtie (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m <sup>2</sup> (en euros)	% de la valeur locative
Entrepôts	1 775 760	72,2	40,7	80,9
Bureaux attenants aux entrepôts	96 645	7,6	78,9	8,5
Bureaux	59 318	5,9	99,6	6,6
Locaux commerciaux	67 354	1,2	18,0	1,4
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	192 052	2,3	12,2	2,6
<b>Total</b>	<b>2 191 130</b>	<b>89,3</b>	<b>40,8</b>	<b>100,0</b>

La superficie louable totale des bâtiments représente 2,2 millions de m<sup>2</sup> avec une valeur locative totale estimée de 89,3 millions d'euros. Les entrepôts s'y taillent la part du lion (80,9 %), avec une superficie de 1 775 760 m<sup>2</sup> et une valeur locative totale de 72,2 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne par m<sup>2</sup> revient ainsi à 40,7 euros.

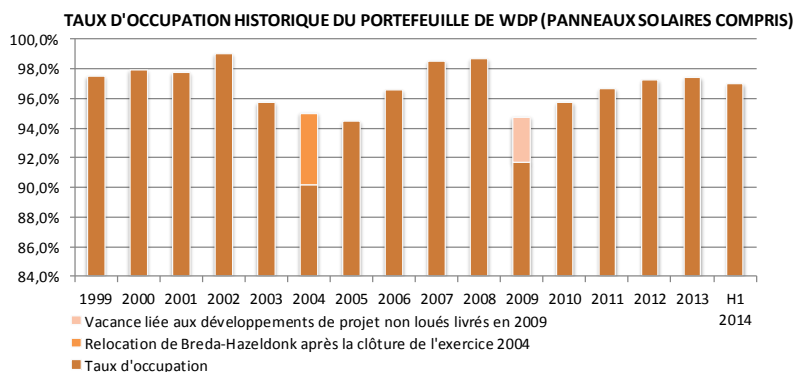


Les bureaux, partiellement indépendants et partiellement attenants aux entrepôts, représentent 155 964 m<sup>2</sup>, soit une valeur locative de 13,5 millions d'euros. La valeur locative moyenne au m<sup>2</sup> s'élève à 86,8 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 67 354 m<sup>2</sup> et représentent une valeur locative de 1,2 million d'euros, avec une moyenne de 18 euros au m<sup>2</sup>. Enfin, différentes affectations représentent 192 052 m<sup>2</sup> ou 2,3 millions d'euros, avec une valeur locative moyenne de 12,2 euros/m<sup>2</sup>.

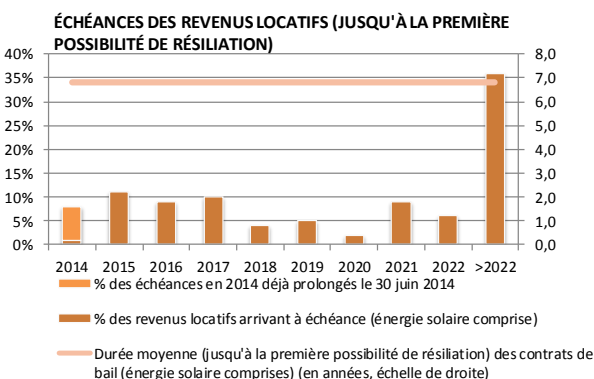


## Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 97,0 % au 30 juin 2014, contre 97,4 % à la fin 2013 (panneaux solaires compris)<sup>51</sup>. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP, qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et soutient les performances de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.

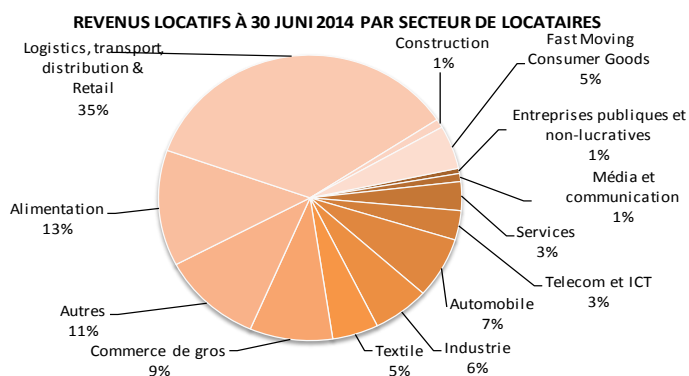


Le développement de partenariats avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance des contrats de bail s'élève à 8,8 ans. Tenant compte de la première possibilité de résiliation, la durée restante moyenne s'élève à 6,8 ans.



Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance s'élève à 9,3 ans. Tenant compte de la première possibilité de résiliation, la durée restante moyenne s'élève à 7,4 ans.

Les principaux preneurs sont : le groupe Univeg avec une part de 8,8 % du produit locatif, énergie solaire (8,3 %), DHL (6,3 %), Kuehne + Nagel (6,1 %), Carrefour (3,7 %), Philips Lighting (3,5 %), Distri-Log (3,1 %), V&D (2,6 %), Pon Tyre (2,1 %) et Lidl (1,8 %). Les dix principaux preneurs totalisent conjointement une part de 46,3 %. Le top 20 représente 60,1 % et le top 50 83,0 %.



**PRINCIPAUX PRENEURS**  
(% revenus locatifs, produits de l'énergie solaire inclus)

1. Groupe Univeg	8,8%
2. Produits de l'énergie solaire	8,3%
3. DHL	6,3%
4. Kuehne + Nagel	6,1%
5. Carrefour	3,7%
6. Philips Lighting	3,5%
7. Distri-Log	3,1%
8. V&D	2,6%
9. Pon Tyre	2,1%
10. Lidl	1,8%
<b>TOP 10</b>	<b>46,3%</b>

## Aperçu des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location<sup>52</sup>

en euros (x 1 000)		Pays	Type	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Livraison prévue	Projets prélués	Locataire	Budget d'investissement (en million euros)*	Rendement escompté
<b>Projets en exécution - 100% propriété de WDP</b>									
Luik (Flémalle) - rue de l'Arbre Saint-Michel 99	BE	Développement	2 000	Q3 2014	100%		DPD	2	
Vilvoorde, Havendoklaan 10	BE	Développement	7 000	Q1 2015	100%		Intertrans	5	
Willebroek - Koningin Astridlaan 14-16	BE	Développement	10 000	Q1 2015	100%		Distri-Log	6	
Willebroek - Victor Dumonlaan 4	BE	Rénovation	34 000	Q1 2015	100%		Bakker Logistiek	2	
Grimbergen - Epegemsesteenweg 31	BE	Redéveloppement et extension	60 000	Q1 2015	100%		Caterpillar Distribution Services	7 **	
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	BE	Redéveloppement	9 500	Q3 2015	100%		Lantmännen Unibake	18	
Bleiswijk - Spectrumlaan 7-9	NL	Développement	10 000	Q4 2014	100%		MRC Transmark	8	
Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7)	NL	Développement	14 000	Q4 2014	100%		Kuehne + Nagel	16	
Tiel - Medel 1A	NL	Développement	27 000	Q4 2014	100%		Kuehne + Nagel	25	
Harderwijk - Archimedesstraat 9	NL	Développement	17 000	Q3 2015	100%		Alcoa	16	
Zwolle - Pommerenstraat 4	NL	Développement	35 000	Q3 2015	100%		wehkamp.nl	30	
Ploiesti	RO	Développement	7 000	Q1 2015	100%		Roquet	4 ***	
<b>TOTAL</b>			<b>232 500</b>		<b>100%</b>			<b>140</b>	<b>&gt; 8%</b>

\* En ce qui concerne les redéveloppements, Le montant d'investissement indiqué ne tient pas compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation.

\*\* Sur la base de la répartition proportionnelle 50-50 de WDP-Montea.

\*\*\* Sur la base de 100 % de l'investissement.

Le coût *out-of-pocket* escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à plus d'environ 140 millions d'euros, dont environ 50 millions d'euros ont déjà été dépensés au 30 juin 2014. WDP prévoit de réaliser un rendement total sur l'investissement d'au moins 8 %.<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Voir également « 2.4. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations ».

<sup>53</sup> Le montant d'investissement indiqué dans ce paragraphe ne tient pas compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation et n'indique donc que la croissance nette du portefeuille dans le plan de croissance 2013-16. Voir aussi 'Portefeuille immobilier' sous '2.3. Discussion sur les résultats consolidés du premier semestre 2014'.

## **4.2. Analyse du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie<sup>54</sup>**

### *Belgique*

Le marché logistique belge s'est bien comporté au cours du dernier semestre ; un *take-up* robuste et plusieurs locations de taille moyenne à grande en témoignent. On prévoit que cette croissance modérée se poursuivra malgré l'attitude vigilante des promoteurs. L'axe logistique Bruxelles-Anvers reste convoité. Vu la stabilisation de l'économie belge, combinée à un pouvoir d'achat élevé, la tendance des bâtiments PME se déplace vers des entrepôts logistiques plus spacieux conçus sur mesure pour le client. Cependant, les projets sur mesure sont toujours une solution pour le promoteur qui peut ainsi compter sur un locataire stable qui recherche un espace adapté.

### *Pays-Bas*

Sous l'impulsion du secteur de l'export, la demande de sites logistiques de haute qualité reste forte aux Pays-Bas. Étant donné le manque d'espaces modernes disponibles, les projets sur mesure stratégiquement situés près des points chauds logistiques sont toujours très recherchés. Avec ses nombreuses acquisitions, comme le tout nouveau centre de distribution pour Action, WDP est l'un des acteurs les plus énergiques du marché. Les Pays-Bas disposent encore de nombreux espaces disponibles, bien que de moins bonne qualité. Le marché industriel devrait poursuivre sa progression, en ligne avec la reprise économique. La préférence pour les projets sur mesure subsiste avec, en conséquence, un écart toujours croissant en termes de qualité entre les sites récemment développés et les sites plus anciens.

### *France*

La croissance du marché logistique est toujours ralentie par l'attitude attentiste observée dans le secteur. Cependant, le marché industriel français s'est relativement bien comporté même si l'économie dans son ensemble est restée incertaine. On observe un intérêt pour les entrepôts de classe A sur l'axe logistique nord-sud. Les loyers restent stables sous l'effet des incitations proposées aux locataires. Les projets à risque restent rares du fait de l'accès limité au financement. Ici également, la tendance va aux projets sur mesure et existants, aux immeubles de qualité assortis des autorisations d'exploitation requises. Les propriétaires s'efforcent de réduire le nombre de sites disponibles et cherchent essentiellement à proposer des plateformes logistiques plus grandes et plus efficaces.

### *Roumanie*

La reprise économique commencée en 2013 se poursuit en 2014 avec des conséquences positives pour le marché logistique. On constate un intérêt croissant de l'étranger sous l'effet de la disponibilité de personnel spécialisé et des bas salaires, parallèlement à une amélioration de

---

<sup>54</sup> Sources : BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield et DTZ Zadelhoff

l'infrastructure. Les activités se centraliseront plutôt en Roumanie centrale et occidentale. La demande d'espaces disponibles reste limitée mais ici aussi la reprise devrait se faire sentir.

### 4.3. 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 au 30 juin 2014.

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

La valeur réelle (*fair value*) est définie par la norme IAS 40 comme le montant pour lequel les actifs pourraient être échangés entre deux parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si la définition de 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 les 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 le haut degré d'ingénierie fiscale auquel il est fait appel sous différentes formes (de façon par ailleurs parfaitement légale), 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 juste valeur plus 2,5 % de frais d'acte. La juste valeur est donc calculée en divisant la valeur « acte en mains » par 1 025. Les biens qui se situent en dessous du seuil de 2,5 millions d'euros et les biens étrangers tombent sous le coup du droit d'enregistrement usuel 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 immeubles dont le type et la situation sont comparables aux biens du portefeuille immobilier de WDP.

Lors de l'estimation des biens, nous avons tenu compte contrats de location en cours et de l'ensemble des 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 compte non plus 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 concernant la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et les fiscalité immobilière liée

au bien concerné, 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 qui lui a été attribuée par contrat.

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de confirmer que la valeur réelle (fair value) du patrimoine immobilier (hors panneaux solaires) de WDP s'élève au 30 juin 2014 à 1 320 514 914 euros (un milliard trois cent vingt millions cinq cent quatorze mille neuf cent quatorze euros).

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

**KOEN NEVENS**

CEO | Cushman & Wakefield

**PHILIPPE JANSSENS**

Administrateur délégué | Stadim

**LEOPOLD WILLEMS**

Directeur adjoint du département d'expertise internationale | DTZ Zadelhoff

**JEAN-CLAUDE DUBOIS**

Président | BNP Paribas Real Estate Valuation France

## 5. États financiers consolidés résumés du premier semestre de 2014

### 5.1. Compte de résultat consolidé au 30 juin 2014<sup>55</sup>

en euros (x 1 000)	annexe	restated		
		30/06/2014	30/06/2013	30/06/2013
Revenus locatifs	VI	45 559	40 624	40 849
Charges relatives à la location		-426	-353	-353
<b>REVENUS LOCATIFS MOINS LES CHARGES LIÉS À LA LOCATION</b>		<b>45 134</b>	<b>40 271</b>	<b>40 496</b>
Récupération des charges locatives normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		3 501	3 380	3 380
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		-4 157	-3 824	-3 835
Autres recettes et dépenses relatives à la location		4 820	3 539	3 587
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>49 297</b>	<b>43 366</b>	<b>43 629</b>
Frais techniques		-851	-676	-686
Frais commerciaux		-168	-192	-218
Frais de gestion immobilière		-379	-355	-383
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-1 398</b>	<b>-1 223</b>	<b>-1 288</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>47 899</b>	<b>42 143</b>	<b>42 341</b>
Frais généraux de la société		-2 767	-2 304	-2 364
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)*</b>		<b>45 132</b>	<b>39 839</b>	<b>39 977</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement		13	666	666
Variations de la juste valeur des immeubles de placement*		1 887	3 683	2 752
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>47 031</b>	<b>44 188</b>	<b>43 395</b>
Revenus financiers		760	1 764	1 530
Charges d'intérêt nettes		-12 536	-11 696	-11 821
Autres charges financières		-145	-37	-86
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-11 043	14 961	14 961
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-22 964</b>	<b>4 992</b>	<b>4 584</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>24 067</b>	<b>49 180</b>	<b>47 979</b>
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES		-332	-225	0
IMPÔT		-290	-225	-101
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>23 445</b>	<b>47 878</b>	<b>47 878</b>
Attribuable aux:				
Actionnaires du groupe		23 445	47 878	47 878
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS</b>		<b>16 145 370</b>	<b>15 198 946</b>	<b>15 198 946</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)</b>		<b>1,45</b>	<b>3,15</b>	<b>3,15</b>
<b>RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)</b>		<b>1,45</b>	<b>3,15</b>	<b>3,15</b>

\* Il s'agit en l'occurrence des fluctuations de la juste valeur des immeubles de placement. Les fluctuations de la juste valeur des panneaux solaires sont comptabilisées directement dans les capitaux propres conformément à la norme IAS 16, sous la rubrique 'Réserves'.

<sup>55</sup> Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Partenariats », les résultats et l'impact du bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, ont été traités à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. Voir également '5.7. Commentaires – II. Base de présentation'.

## 5.2. État du résultat global consolidé résumé

<i>en euros (x 1 000)</i>	30/06/2014	<i>restated</i> 30/06/2013
<b>I. RÉSULTAT NET</b>	<b>23 445</b>	<b>47 878</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)</b>	<b>-2 568</b>	<b>-1 381</b>
Variations de la juste valeur des panneaux solaires en Belgique	-1 320	-1 381
Joint ventures	-1 248	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL DU PREMIER SEMESTRE</b>	<b>20 877</b>	<b>46 497</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires	20 877	46 497

## 5.3. Composantes du résultat net

	30/06/2013	<i>restated</i> 30/06/2013
<i>(en euros x 1.000)</i>		
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus)	32 876	29 375
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus)*	1 612	3 541
Résultat IAS 39	-11 043	14 961
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>23 445</b>	<b>47 878</b>
<i>(en euros par action)**</i>		
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus)	2,04	1,93
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus)*	0,10	0,23
Résultat IAS 39	-0,68	0,98
<b>RÉSULTAT NET / ACTION</b>	<b>1,45</b>	<b>3,15</b>

\* Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

\*\* Calcul du résultat net courant sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.



#### 5.4. Bilan consolidé résumé au 30 juin 2014<sup>56</sup>

<i>en euros (x 1 000)</i>	annexe	30/06/2014	<i>restated</i>	
			31/12/2013	31/12/2013
<b>Actifs non courants</b>		<b>1 388 677</b>	<b>1 267 791</b>	<b>1 290 049</b>
Immobilisations incorporelles		142	114	114
Immeubles de placement	VII	1 292 825	1 167 733	1 194 061
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	VII	65 349	66 814	77 605
Actifs financiers non courants		23 337	23 384	11 466
Créances commerciales et autres actifs non courants		5 652	6 800	6 802
Participations aux entreprises associées et co-entreprises		1 373	2 946	0
<b>Actifs courants</b>		<b>21 676</b>	<b>15 299</b>	<b>17 973</b>
Actif détenu en vue de la vente	VII	1 231	2 179	2 179
Créances commerciales		8 022	3 578	3 613
Créances fiscales et autres actifs courants		5 162	5 465	6 990
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 040	1 579	1 911
Comptes de régularisation actif		5 222	2 498	3 280
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 308 022</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>518 560</b>	<b>527 080</b>	<b>527 080</b>
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère		518 560	527 080	527 080
Capital		128 574	124 898	124 898
Primes d'émission		196 262	177 057	177 057
Réserves		170 279	145 451	145 451
Résultat net de l'exercice		23 445	79 674	79 674
<b>Passif</b>		<b>891 793</b>	<b>756 010</b>	<b>780 942</b>
I. Passifs non courants		639 699	565 026	587 615
Provisions		1 060	1 065	1 073
Dettes financières non courantes	VIII	578 170	514 899	537 377
Autres passifs financiers non courants		60 469	49 062	49 062
Impôts différés		0	0	103
II. Passifs courants		252 094	190 984	193 327
Dettes financières courantes	VIII	225 175	173 477	173 477
Dettes commerciales et autres dettes courantes		17 617	12 690	15 033
Autres passifs courants		721	633	633
Comptes de régularisation		8 581	4 184	4 184
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 308 022</b>

<sup>56</sup> Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Partenariats », les résultats et l'impact du bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, ont été traités à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. Voir également '5.7. Commentaires – II. Base de présentation'.

## 5.5. Aperçu résumé du flux de trésorerie consolidé<sup>57</sup>

en euros (x 1 000)	restated		
	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2013
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE</b>	<b>1 579</b>	<b>812</b>	<b>1 801</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS</b>			
<b>SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE</b>	<b>47 321</b>	<b>45 317</b>	<b>47 694</b>
<b>1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation</b>	<b>46 952</b>	<b>43 954</b>	<b>46 662</b>
Bénéfice / perte résultant des activités de l'entreprise	35 511	58 044	58 068
Bénéfice de l'exercice	23 445	47 878	47 878
Charges d'intérêt	12 536	11 696	11 821
Intérêts perçus	-760	-1 755	-1 530
Impôts sur les bénéfices	290	225	-101
Adaptations pour les postes en nature	11 757	-17 863	-17 754
Amortissements	340	328	345
Réductions de valeur	-37	-31	31
Charges d'intérêt à reporter	758	-715	-715
Intérêts intercalaires	624	177	293
Revenus d'intérêt à reporter	351	418	448
Augmentation (+) / diminution (-) des provisions	-5	-7	-4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 887	-3 683	-2 752
Augmentation (+) / diminution (-) des impôts latents	250	200	228
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	11 043	-14 962	-14 962
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	332	1 076	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-13	-666	-666
Augmentation (+) / diminution (-) du fonds de roulement	-317	3 774	6 347
<b>2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise</b>	<b>369</b>	<b>1 363</b>	<b>1 032</b>
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	409	1 338	1 082
Impôts sur les bénéfices payé / remboursé	-40	25	-50
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS</b>			
<b>SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-118 447</b>	<b>-35 117</b>	<b>-38 047</b>
<b>1. Acquisitions</b>	<b>-120 397</b>	<b>-53 304</b>	<b>-56 234</b>
Payments d'acquisitions des d'immeubles de placement	-106 628	-7 191	-9 010
Payments d'acquisitions d' actions dans les sociétés immobilières	-13 547	-46 100	-46 100
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-223	-14	-1 124
<b>2. Reports</b>	<b>1 950</b>	<b>18 187</b>	<b>18 187</b>
Reports des ventes des investissements immobilières	950	1 637	1 637
Reports des ventes d'actions dans les sociétés immobilières	1 000	16 550	16 550
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS</b>			
<b>SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>71 588</b>	<b>-9 120</b>	<b>-7 723</b>
<b>1. Contraction des crédits</b>	<b>290 197</b>	<b>201 904</b>	<b>221 003</b>
<b>2. Remboursement d'emprunts</b>	<b>-175 228</b>	<b>-178 418</b>	<b>-195 874</b>
<b>3. Financement accordé à WDP development RO</b>	<b>-33</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
<b>4. Intérêts payés</b>	<b>-13 919</b>	<b>-11 158</b>	<b>-11 399</b>
<b>5. Dividendes versés*</b>	<b>-29 430</b>	<b>-21 458</b>	<b>-21 458</b>
<b>AUGMENTATION NETTE DES FONDS ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>461</b>	<b>1 080</b>	<b>1 924</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN DE CLÔTURE</b>	<b>2 040</b>	<b>1 893</b>	<b>3 724</b>

\* Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2013 en 2014 un dividende optionnel, où 72% et 60%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

<sup>57</sup> Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Partenariats », les résultats et l'impact du bilan de la joint-venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, ont été traités à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. On a également présenté des chiffres historiques comparables concernant des périodes précédentes. Voir également '5.7. Commentaires – II. Base de présentation'.

## 5.6. Aperçu résumé des mutations des fonds propres consolidés

	1/01/2014	Affectation du résultat 2013	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital*	Dividendes versés	Autres	
<b>Fonds propres</b>	<b>527 080</b>	<b>0</b>	<b>23 445</b>	<b>-2 568</b>	<b>22 881</b>	<b>-52 311</b>	<b>33</b>	<b>518 560</b>
Capital	124 898	0	0	0	3 676	0	0	128 574
Primes d'émission	177 057	0	0	0	19 204	0	0	196 261
Réserves	145 451	79 674	0	-2 568	0	-52 311	33	170 279
Résultat net	79 674	-79 674	23 445	0	0	0	0	23 445

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

	1/01/2013	Affectation du résultat 2012	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital*	Dividendes versés	Autres	
<b>Fonds propres</b>	<b>450 181</b>	<b>0</b>	<b>47 878</b>	<b>-1 381</b>	<b>25 396</b>	<b>-46 854</b>	<b>15</b>	<b>475 234</b>
Capital	117 349	0	0	0	4 603	0	0	121 952
Primes d'émission	138 428	0	0	0	20 793	0	0	159 221
Réserves	159 078	35 326	0	-1 381	0	-46 854	15	146 183
Résultat net	35 326	-35 326	47 878	0	0	0	0	47 878

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

## 5.7. Commentaires

### I. Informations générales concernant la société

WDP (Warehouse De Pauw) est une sicaif immobilière et 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 2014 englobent la société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Brussels.

### II. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne et aux prescriptions de la loi et du droit administratif applicables en Belgique, et conformément à la norme IAS 34 pour les comptes annuels de la société au 30 juin 2014 (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 international 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<sup>er</sup> janvier 2014.

Les états financiers intermédiaires consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2014 et 2013 y sont présentés. Pour ce qui concerne l'historique des informations financières concernant l'exercice 2012, nous renvoyons aux rapports annuels de 2013 et 2012.

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

Suite à l'entrée en vigueur de IFRS 11 *Partenariats*, le joint venture WDP Development RO est comptabilisé dès l'exercice qui commence le 1 janvier 2014 selon la méthode des mises en équivalence au lieu de la méthode de consolidation proportionnelle. Cette méthode n'a pas d'incidence ni au résultat, ni au capitaux propres du groupe. Toutefois, la représentation est différente: maintenant, l'impact du résultat est indiqué par une seule ligne, *Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises*. Cette rubrique n'effectue que les rubriques *Immeubles de placement*, *Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)* et *Dettes financières non courantes*, puisque le joint venture n'est que comptabilisé selon la rubrique *Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises*.

### **Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2014**

- IFRS 10 *États financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IFRS 11 *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IFRS 12 *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IAS 27 *États financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *États financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 32 *Instruments financiers : présentation – Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 36 *Dépréciation d'actifs - Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Amendements à IAS 39 *Instruments financiers - Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

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

Plusieurs nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur en 2014, 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 2015 et ultérieurement.

- IFRS 9 *Instruments financiers et ajustements suivants* (non encore applicable au niveau européen)
- IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IFRS 11 *Partenariats – Acquisition d’une participation dans une entreprise commune* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d’amortissement acceptables* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 *Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 *Avantages au personnel – Cotisations des employés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 21 *Taxes* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014)

Le groupe prévoit que les nouvelles normes ou modifications de normes et interprétations ci-dessus n’auront pas d’impact sur les comptes annuels, sauf en ce qui concerne :

- IFRS 9 *Instruments financiers et ajustements suivants* et IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*. WDP examine l’impact sur les comptes annuels de ses normes.

### III. Informations segmentées – Résultat sectoriel

en euros (x 1 000)	Exercice 30/06/2014					Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie (JV) (***)
	Belgique	Pays-Bas	France	République Tchèque				
I. Revenus locatifs*	24 910	17 813	2 836	0	0	45 559	260	
III. Charges relatives à la location	-171	-89	-165	0	0	-426	0	
<b>RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION</b>	<b>24 739</b>	<b>17 724</b>	<b>2 671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 134</b>	<b>260</b>	
V. Récupération des charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2 958	45	498	0	0	3 501	73	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 237	-381	-539	0	0	-4 157	-92	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location**	4 750	28	42	0	0	4 820	308	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER**</b>	<b>29 210</b>	<b>17 416</b>	<b>2 672</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 297</b>	<b>549</b>	
IX. Frais techniques	-612	-204	-36	0	0	-851	-46	
X. Frais commerciaux	-108	-50	-10	0	0	-168	-11	
XII. Frais de gestion immobilière	-460	76	5	0	0	-379	52	
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1 180</b>	<b>-178</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 398</b>	<b>-5</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>28 030</b>	<b>17 238</b>	<b>2 631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47 899</b>	<b>544</b>	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	13	0	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)</b>	<b>28 030</b>	<b>17 238</b>	<b>2 631</b>	<b>0</b>	<b>-2 767</b>	<b>45 132</b>	<b>544</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	666	0	666	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 018	4 276	629	0	0	1 887	-270	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>25 012</b>	<b>21 514</b>	<b>3 260</b>	<b>0</b>	<b>-2 767</b>	<b>47 031</b>	<b>274</b>	
Résultat financier						-22 964	-22 964	
Réconciliation du segment des joint ventures	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	-606	
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						-332	-332	
Impôts						-290	-290	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>0</b>	<b>23 445</b>	<b>-332</b>	

en euros (x 1 000)	Exercice 30/06/2013					Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie
	Belgique	Pays-Bas	France	République Tchèque				
I. Revenus locatifs*	21 562	15 919	3 142	0	0	40 624	225	
III. Charges relatives à la location	-398	44	0	0	0	-353	0	
<b>RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION</b>	<b>21 164</b>	<b>15 964</b>	<b>3 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 271</b>	<b>225</b>	
V. Récupération des charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2 933	51	397	0	0	3 380	0	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 094	-276	-454	0	0	-3 824	-11	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location**	3 445	53	41	0	0	3 539	48	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER**</b>	<b>24 449</b>	<b>15 791</b>	<b>3 126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 366</b>	<b>263</b>	
IX. Frais techniques	-451	-182	-42	0	0	-675	-10	
X. Frais commerciaux	-133	-49	-10	0	0	-192	-26	
XII. Frais de gestion immobilière	-374	18	1	0	0	-355	-3	
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-959</b>	<b>-213</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 223</b>	<b>-40</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>23 490</b>	<b>15 578</b>	<b>3 075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 143</b>	<b>223</b>	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-2 304	-2 304	0	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)</b>	<b>23 490</b>	<b>15 578</b>	<b>3 075</b>	<b>0</b>	<b>-2 304</b>	<b>39 839</b>	<b>223</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	666	0	666	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-253	3 696	240	0	0	3 683	-931	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>23 237</b>	<b>19 274</b>	<b>3 315</b>	<b>666</b>	<b>-2 304</b>	<b>44 188</b>	<b>-708</b>	
Résultat financier						n/r	n/r	
Réconciliation du segment des joint ventures	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	-368	
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						-1 076	-1 076	
Impôts						-225	-225	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>0</b>	<b>47 878</b>	<b>-1 076</b>	

\* Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2014 à 4,124 millions d'euros et au premier semestre de 2013 à 3,244 millions d'euros. Ce produits ont été réalisés en Belgique (3,826 millions d'euros) et en Roumanie (0,298 millions d'euros). Les produits de l'énergie solaire font partie de la rubrique 'Autres recettes et dépenses relatives à la location'.

\*\* Dans le portefeuille WDP, le risque maximum lié aux locataires s'élève à 10 % et le risque maximum par site à 5 %. Voir également '4.1. Rapport immobilier - Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé'.

\*\*\* Suite à l'entrée en vigueur de la norme 'IFRS 11 Partenariats', la joint venture WDP Development RO est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Le tableau ci-dessus donne le résultat d'exploitation (avant les charges généraux et selon la position proportionnelle de WDP). Ensuite, la réconciliation avec la participation de 51 % selon la mise en équivalence de IFRS est faite.

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 base de segmentation est importante pour WDP vu que la nature de l'activité, a clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables au sein de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et différents indicateurs clés de performance (comme les produits de location, le taux d'occupation, etc.) font l'objet d'un suivi de cette manière.



#### IV. Informations segmentées – actifs des segments

en euros (x 1 000)	Exercice 30/06/2014					Total IFRS	Roumanie (proportionnel)		Roumanie (variations des capitaux propres)
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés					
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>702 818</b>	<b>509 490</b>	<b>80 545</b>	<b>0</b>	<b>1 292 853</b>		<b>26 431</b>	<b>0</b>	
Bâtiments existants	632 404	474 790	77 519	0	1 184 714		7 438	0	
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	54 323	34 700	0	0	89 023		0	0	
Réserve foncière	16 090	0	3 026	0	19 116		18 993	0	
<b>ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>1 231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 231</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>65 302</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65 348</b>		<b>10 321</b>	<b>0</b>	
Immobiliations corporelles destinées à l'usage	638	46	0	0	684		113	0	
Autres : Panneaux solaires*	64 664	0	0	0	64 664		10 208	0	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 337</b>	<b>23 337</b>		<b>0</b>	<b>23 337</b>	
<b>PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉS ET CO-ENTREPRISES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 373</b>	<b>1 373</b>		<b>0</b>	<b>1 373</b>	
en euros (x 1 000)	Exercice 31/12/2013					Total IFRS	Roumanie (proportionnel)		Roumanie (variations des capitaux propres)
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés					
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>683 094</b>	<b>404 966</b>	<b>79 673</b>	<b>0</b>	<b>1 167 733</b>		<b>26 328</b>	<b>0</b>	
Bâtiments existants	652 163	390 690	76 647	0	1 119 500		7 018	0	
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	15 011	14 276	0	0	29 287		0	0	
Réserve foncière	15 920	0	3 026	0	18 946		19 310	0	
<b>ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>2 179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 179</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>66 759</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66 814</b>		<b>10 791</b>	<b>0</b>	
Immobiliations corporelles destinées à l'usage	618	55	0	0	673		107	0	
Autres : Panneaux solaires*	66 141	0	0	0	66 141		10 684	0	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 384</b>	<b>23 384</b>		<b>0</b>	<b>23 384</b>	
<b>PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉS ET CO-ENTREPRISES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 946</b>	<b>2 946</b>		<b>0</b>	<b>2 946</b>	

\* Les panneaux solaires en Belgique sont valorisés en juste valeurs conformément à la norme IAS 16.

## V. Données relatives concernant les filiales

en euros (x 1 000)	Partie du capital	
	30/06/2014	30/06/2013
<b>Entreprises intégralement reprises dans la consolidation</b>		
<b>Dénomination et adresse complète du siège</b>		
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – France	100%	100%
WDP Nederland NV – Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda - Pays-Bas avec participation dans WDP Nederland NL NV, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Pays-Bas*	100%	100%
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique**	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique**	100%	100%
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique***	100%	
TEL NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique****	100%	
Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique****	100%	
WDP CZ SRO - Hvezdova 1716/2b - 140 78 Prague - République tchèque*****	0%	0%

### Joint ventures

WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 - Bucarest - Roumanie	51%	51%
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----

\* WDP Development NL NV a créé en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland NV.

\*\* Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions des sociétés immobilières Eurologistik 1 Leasehold et Eurologistik 1 Freehold, détenant les droits sur un site logistique existant à Vilvorde. Début octobre 2013, WDP fusait avec sa filiale à 100% Eurologistik Leasehold. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

\*\*\* Début septembre 2013, WDP a acquis 100 % des actions de la société Breker Immo NV. Cette dernière est propriétaire d'un bâtiment à Asse (Kobbegem), acquis dans le cadre de cette transaction. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

\*\*\*\* À la fin d'avril 2014, WDP acquérait 100 % des actions de la société Charles V Property NV, propriétaire d'un immeuble logistique à Ternat. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

\*\*\*\*\* Le 20 juin 2013 WDP réalisait la vente de 100 % de ses actions dans sa filiale tchèque WDP CZ.

## VI. Aperçu des revenus locatifs annualisés recouvrables (revenus de l'énergie solaire compris)

<i>en euros (x 1 000)</i>	30/06/2014	31/12/2013
Revenus locatifs annualisés (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire)		
dont l'échéance est		
à un an au plus	6 929	9 990
à plus d'un an et moins de cinq ans	20 187	16 190
à plus de cinq ans	74 660	66 014
<b>TOTAL</b>	<b>101 776</b>	<b>92 194</b>

Ce tableau présente un aperçu des revenus locatifs annualisés (y compris les revenus annualisés issus de l'énergie solaire), conformément aux contrats de bail en cours. Ces revenus sont basés sur les loyers indexés qui seront perçus jusqu'à la date d'expiration (incluse) prévue par les contrats de location.

## VII. Immeubles de placement – tableau des mutations<sup>58</sup>

en euros (x 1 000)	2014				Roumanie
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	
au 01/01	683 094	404 966	79 673	1 167 733	26 328
Investissements	7 679	22 676	243	30 598	373
Nouvelles acquisitions	15 035	77 697	0	92 732	0
Ventes	0	-125	0	-125	0
Variations de la juste valeur	-3 018	4 276	629	1 887	-270
au 30/06	702 790	509 490	80 545	1 292 825	26 431

en euros (x 1 000)	2013				Roumanie
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	
au 01/01	591 049	363 746	80 619	1 035 414	25 201
Investissements	22 732	3 446	251	26 429	2 470
Nouvelles acquisitions	51 516	35 236	0	86 752	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	22 000	0	0	22 000	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-948	0	0	-948	0
Ventes	-1 637	0	0	-1 637	0
Variations de la juste valeur	-1 618	2 538	-1 197	-277	-1 343
au 31/12	683 094	404 966	79 673	1 167 733	26 328

Pour les événements survenus après la fin de la période, voir 2.4. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan.*

<sup>58</sup> Y compris les promotions immobilières conformément à la norme IAS 40.

## VIII. État de l'endettement

en euros (x 1 000)	Solde ouvert		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30/06/2014	restated 31/12/2013	30/06/2014	restated 31/12/2013	30/06/2014	restated 31/12/2013	30/06/2014	restated 31/12/2013
Billet de trésorerie	145 933	145 341	145 933	145 341		0		0
Avances à terme fixe	4 665	22 449	4 665	22 449		0		0
Crédits roll-over	71 157	2 216	71 157	2 216		0		0
Dette de location-financement	3 419	3 468	3 419	3 468		0		0
Autres	1	3	1	3		0		0
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>225 175</b>	<b>173 477</b>	<b>225 175</b>	<b>173 477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Crédits roll-over	389 327	449 103		0	319 423	424 916	69 904	24 187
Obligations	174 414	49 625		0		0	174 414	49 625
Dette de location-financement	14 429	16 171		0	9 767	10 481	4 662	5 690
Autres	0	0		0		0	0	0
<b>Dettes financières à long terme</b>	<b>578 170</b>	<b>514 899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>329 190</b>	<b>435 397</b>	<b>248 980</b>	<b>79 502</b>
<b>TOTAL</b>	<b>803 345</b>	<b>688 376</b>	<b>225 175</b>	<b>173 477</b>	<b>329 190</b>	<b>435 397</b>	<b>248 980</b>	<b>79 502</b>

Nous renvoyons au point 2.5. *Rapport de gestion intermédiaire – Gestion des ressources financières* pour plus d'informations à ce sujet.

## IX. Instruments financiers

### Instruments financiers au coût amorti

Juste valeur d'instruments financiers comptabilisés au bilan au coût amorti :

ACTIFS FINANCIERS (en euros x 1 000)	Niveau (IFRS)	30/06/2014	
		Coût amorti	Juste valeur
Prêts et créances	2	23 337	23 337
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	5 652	5 652
Créances commerciales	2	8 022	8 022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2	2 040	2 040
<b>TOTAL</b>		<b>39 050</b>	<b>39 050</b>

PASSIFS FINANCIERS (en euros x 1 000)	Niveau (IFRS)	30/06/2014	
		Coût amorti	Juste valeur
Billet de trésorerie	2	145 933	145 933
Obligations	2	174 414	180 692
Dettes auprès de la banque	2	465 149	465 149
Dettes de location-financement	2	17 848	17 848
Autres dettes financières	2	1	1
Dettes commerciales et autres dettes financières courantes	2	17 414	17 414
<b>TOTAL</b>		<b>820 759</b>	<b>827 037</b>

La juste valeur des actifs financiers et engagements ci-dessus est évaluée à la valeur comptable, sauf pour les emprunts obligataires dont la juste valeur est déterminée par un prix indicatif tel qu'indiqué par le courtier, étant donné que celui-ci n'est pas négocié fréquemment (niveau 2). Étant donné que les autres dettes financières ont été contractées à un taux variable, la juste valeur est proche de la valeur comptable.

### Instruments financiers à la valeur réelle

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 net courant (qui forme la base du dividende) et en même temps de garder le plus bas possible le coût des dettes. La gestion de ces couvertures se fait centralement via une stratégie de *macro hedging*. Le groupe n'utilise pas d'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 peuvent pas être qualifiés d'opérations de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

Ces contrats sont évalués à la date du bilan à la juste valeur conformément à l'IAS 39. Ces informations sont reçues de la part des différentes institutions financières et sont vérifiées par WDP au moyen de l'escompte des futurs flux de trésorerie contractuels sur la base des courbes de rendement correspondantes.

La détermination de la juste valeur se fait au moyen d'inputs observables et, par conséquent, les contrats IRS appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur, tel que stipulé dans l'IFRS 13. Les détails et l'évaluation de la valeur réelle à la date du bilan des instruments de couverture sont les suivants :

CLASSIFICATION SELON IFRS	Niveau (IFRS)	Montant notionnel (en euros x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée moyenne pondérée (en ans)	30/06/2014	30/06/2014
					Actifs	Passifs financiers
IRS	2	414 424	3,25	5,5	0	50 792
IRS (callable)	2	66 000	3,58	3,7	0	7 973
Floor KI / Cap KO	2	10 000	4,50	4,5	0	1 908
<b>TOTAL</b>		<b>490 424</b>	<b>3,32</b>	<b>5,3</b>	<b>0</b>	<b>60 672</b>

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

en euros (x 1 000)	restated	
	30/06/2014	31/12/2013
Engagements à long et à court terme	891 793	756 010
À l'exclusion de :		
- I. Passifs non courants - A. Provisions	-1 060	-1 065
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	-60 469	-49 062
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Afdekkingsinstrumenten	-204	-647
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	-8 581	-4 184
<b>Total endettement</b>	<b>A 821 480</b>	<b>701 052</b>
<b>Total actif</b>	<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>
À l'exclusion de :		
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	0	-80
<b>Total actif</b>	<b>B 1 410 353</b>	<b>1 283 010</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 58,25%</b>	<b>54,64%</b>

## **Commentaire détaillé concernant l'évolution du taux d'endettement**

En application de l'article 54 de l'AR relatif aux sicaf immobilières du 7 décembre 2010, la sicaf immobilière publique doit élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement ne dépasse pas 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 cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la sicaf immobilière. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période concernée et la manière dont la sicaf immobilière envisage l'exécution future du plan.

### *Évolution du taux d'endettement*

Au premier semestre de 2014, le taux d'endettement de WDP a augmenté à 58,2 % au 30 juin 2014 contre 54,6 % au 31 décembre 2013. Ce en tenant compte d'un volume d'investissement total d'environ 125 millions d'euros, mais également du succès du dividende optionnel qui a permis de renforcer les fonds propres de 23 millions d'euros.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 58,2 % au 30 juin 2014, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel d'environ 250 millions d'euros sans dépasser le taux d'endettement maximal de 65 %. La marge d'investissement ultérieur avant que le taux d'endettement ne dépasse le seuil de 60 % est d'environ 40 millions d'euros.

D'autre part, les valorisations du portefeuille ont également 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 dans l'éventualité d'une baisse de la valeur des immeubles de placement d'environ 150 millions d'euros (soit 11 %) par rapport au portefeuille immobilier de 1 320,5 millions d'euros. À cet égard, WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre une marge suffisante pour compenser d'éventuelles baisses du patrimoine immobilier. L'évaluation des estimateurs a en outre mis en évidence une stabilisation de la valeur réelle du portefeuille pour la période 2011-14.

### *Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2014*

Il est prévu de maintenir le taux d'endettement à un niveau compris entre 55 % et 60 %, soit un contexte permettant à WDP de réaliser ses objectifs prédéfinis sur la base d'une structure de capitale inchangée.

Dans le courant de l'année 2014, le taux d'endettement de WDP évoluera probablement de 58,2 % au 30 juin 2014 à environ 56 % au 31 décembre 2014. Il a été tenu compte ici des éléments suivants :



- L'exécution du programme d'investissement en cours.<sup>59</sup>
- La mise en réserve du bénéfice prenant en compte le bénéfice attendu pour 2014 d'environ 67 millions d'euros, dont 32,9 millions d'euros ont déjà été réalisés au premier semestre de 2014.

### *Conclusion*

WDP estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65 % qu'au vu des tendances économiques et immobilières actuelles, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine de la sicaf immobilière, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures complémentaires.

Si certains événements devaient rendre un ajustement de la politique de la sicaf immobilière nécessaire, ces ajustements auront lieu sans délai et les actionnaires en seront informés dans les rapports périodiques de la sicaf immobilière.

## **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 1 125 000 euros pour l'ensemble de l'année 2014. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'Administration en 2014, système de bonus de la direction exécutive et gestion de la sicaf immobilière inclus. (Voir également 5.7. *Rapport de gestion – Corporate governance et structures dans le Rapport financier annuel 2013*)

## **XII. Droits et engagements hors bilan**

Au 30 juin 2014, la société WDP SCA et ses filiales avaient constitué un montant total de garanties bancaires de 5 108 176 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

### **LISTE GLOBALE AU 30/06/2014**

*(en euros)*

Environnement	224 373
Location et concession	2 707 294
Secteur financier	2 707 294
Secteur juridique	750 000
Services	7 979

<sup>59</sup> Voir également « 2.4. *Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations* ».

La société mère WDP SCA, a accordé les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- Un cautionnement a été donné à la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers <sup>60</sup> :

- L'engagement au profit des établissements de crédit avec lesquels opère généralement WDP de ne pas grever les actifs immobilisés d'hypothèques ou de procurations à cet effet (*negative pledge*).
- WDP a conclu cet engagement avec les différents établissements financiers pour pouvoir conserver sa qualification de sicaf immobilière. Les conditions requises à cet effet figurent dans l'AR du 10 avril 1995, l'AR du 21 juin 2006 et l'AR du 7 décembre 2010. Veuillez consulter le Rapport financier annuel 2011 sur le site [www.wdp.be](http://www.wdp.be) pour plus d'informations à ce sujet.
- Pour le financement des activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland NV, WDP a pris l'engagement de conserver le statut de FBI (*Fiscale Beleggingsinstelling* – organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à maintenir un *Interest Coverage Ratio*<sup>61</sup> à un niveau minimum défini. Pour WDP, ce niveau est généralement de 1,5x<sup>62</sup>. Pour le premier semestre de 2014, ce ratio s'élève à 3,6x.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas d'une modification de contrôle et si le financeur devait dès lors en réclamer le remboursement.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à limiter les projets qui ne sont pas encore pré-loués (développement à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (réserves foncières non comprises). Au 30 juin 2014, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 30 juin 2014, WDP remplit à tous ses engagements, tant envers les institutions de crédit qu'à l'endroit des titulaires d'obligations.

Par ailleurs, à la date du bilan du 30 juin 2014, WDP a l'obligation d'acquérir les terrains pour les projets à Tiel et à Harderwijk avant la fin de l'exercice.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> Par « Établissement financiers », il faut entendre les organismes de crédit mais aussi les prêteurs par l'intermédiaire des marchés de capitaux d'emprunt.

<sup>61</sup> Défini comme le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêts moins les intérêts et dividendes perçus moins les redevances de location-financement et similaires.

<sup>62</sup> Sauf pour les trois prêts avec un 'Interest Coverage Ratio' à un niveau minimum de 2,0x.

<sup>63</sup> Voir aussi '2.1. Transactions et réalisations - Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location'.

### **XIII. Faits survenus après la date du bilan**

Pour les événements survenus après la date du bilan, veuillez-vous référer au point 2.4. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan.*

## 6. Rapport du commissaire

### **Rapport d'examen limité concernant l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2014**

#### *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 2014, le compte de résultat, 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 et pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives I à XIII.

#### **Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée**

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Warehouses De Pauw SCA (la *société*) et ses filiales (conjointement le *groupe*), préparée conformément à la norme internationale d'information financière 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 1.410.353 (000) euros et le bénéficiaire consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 23.445 (000) euros.

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

#### *Etendue de l'examen limité*

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

#### *Conclusion*

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

Anvers, le 4 août 2014

DELOITTE Réviseurs d'entreprise

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

**LE COMMISSAIRE**

## 7. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'AR du 14 novembre 2007, De Pauw SA, société gérante, représentée de manière permanente par Tony De Pauw, déclare qu'à sa connaissance :

- les états financiers intermédiaires résumés, établis sur la base des principes d'information financière conformes aux IFRS et conformément 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 résumés, 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 résumés si ces transactions revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues aux conditions normales du marché.

---

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

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvenstem  
Belgique

[www.wdp.be](http://www.wdp.be)

[investorrelations@wdp.be](mailto:investorrelations@wdp.be)

**Joost Uwents**

PDG

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

[joost.uwents@wdp.be](mailto:joost.uwents@wdp.be)

**Mickael Van den Hauwe**

DAF

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

[mickael.vandenhauwe@wdp.be](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.be)

Galerie d'images : [www.wdp.be/relations/pressmedia](http://www.wdp.be/relations/pressmedia)

---

*La sicaf immobilière WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 2 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 100 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site [www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

WDP Comm.VA – Société de placement immobilier publique sous le droit belge.  
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)



Find your WDP warehouses  
on our **MOBILE APP**  
**mobile.wdp.eu**

**WDP SCA**

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem  
T. +32 (0)52 338 400 | F. +32 (0)52 373 405  
info@wdp.eu | www.wdp.eu  
ondernemingsnummer: 0417.199.869



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)