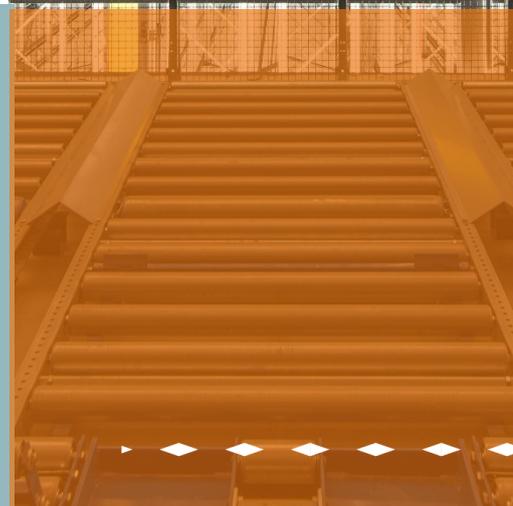




**WDP**

WAREHOUSES  
WITH BRAINS



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020

Information réglementée

31 juillet 2020



## Rapport financier semestriel 2020

- Le résultat EPRA par action s'élève à 0,49 euros, une hausse de 8 %.
- Pour 2020, WDP confirme le dividende brut prévu de 0,80 euro (soit une augmentation de 8 %), sur la base d'un résultat EPRA par action prévu, comme déjà annoncé, de 0,95 à 1,00 euro, WDP s'attendant à ce que le chiffre se situe dans le haut de la fourchette.
- WDP a observé une reprise plus rapide que prévu des activités à la fin du deuxième trimestre. L'entreprise s'attend à une demande soutenue pour les espaces logistiques modernes, tant aujourd'hui qu'après la crise, ce qui l'aidera à réaliser son business plan 2019-23.
- Au cours du premier semestre 2020, une enveloppe d'environ 200 millions d'euros de nouveaux investissements a pu être engagée dans le cadre du plan de croissance 2019-23.
- Avec un bilan solide, une forte position de liquidités, ainsi qu'un portefeuille immobilier crucial pour la chaîne d'approvisionnement, WDP estime être bien placé pour surmonter la crise provoquée par la pandémie de Covid-19.
- Ces projections sont basées sur les connaissances et l'évaluation actuelles de la crise, sous réserve d'un impact négatif lourd à cause des vagues suivantes de la pandémie de Covid-19 et/ou des quarantaines.

## Le premier semestre 2020 en bref

- Le résultat EPRA pour le premier semestre 2020 s'élève à 84,3 millions d'euros, soit une augmentation de 15 % par rapport au premier semestre 2019 (73,2 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour le premier semestre 2020 s'élève à 0,49 euro, soit une hausse de 7,9 % par rapport aux 0,45 euro du premier semestre 2019.
- Le taux d'occupation s'établit à 98,2 % au 30 juin 2020, stable par rapport au taux de 98,1 % enregistré au 31 décembre 2019. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des contrats de bail du portefeuille de WDP atteint 6,1 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 juin 2020, le ratio loan-to-value atteint 46,6 % et le taux d'endettement (proportionnel) 48,1 % par rapport à respectivement 45,0 % et 46,7 % au 31 décembre 2019. WDP dispose d'une importante réserve de liquidités de plus de 550 millions d'euros en lignes de crédit non utilisées.
- Dans le cadre du plan de croissance 2019-23, un volume d'investissement d'environ 200 millions d'euros a pu être identifié au cours du premier semestre 2020, portant ainsi le total dans le cadre du plan de croissance à 750 millions d'euros, ce qui correspond à la moitié de la croissance des investissements envisagée.
- Au moment de cette crise Covid-19 sans précédent, nos équipes sont restées pleinement opérationnelles grâce à un environnement numérique et des outils de communication modernes et ont été disponibles pour aider nos clients et naviguer à travers cette crise avec toutes les parties prenantes. WDP estime qu'il est bien positionné en termes de solidité du bilan, de liquidités, de portefeuille, de clientèle et de diversification pour faire face à cette crise et à l'environnement macro-économique et financier volatil qui en découle.
- WDP a observé une reprise plus rapide que prévu des activités à la fin du deuxième trimestre ainsi qu'une confirmation, voire une accélération, de plusieurs tendances structurelles (comme le commerce électronique, les développements technologiques et la durabilité) qui soutiennent la demande en faveur d'infrastructures logistiques modernes. C'est la raison pour laquelle WDP se sent confortée par rapport à son business plan 2019-23, dont l'exécution se déroule comme prévu au vu du rythme actuel d'identification des nouveaux investissements. Ce rythme est nécessaire, compte tenu des projets prélués et l'accroissement de la complexité et de la durée de certains projets.
- Pour 2020, WDP prévoit un résultat EPRA de 0,95 à 1,00 euro par action, WDP s'attendant à ce que le chiffre se situe dans le haut de la fourchette (contre 1,00 euro au début de l'année, principalement à cause des retards attendus dans la livraison des projets en cours ainsi que d'une augmentation prévue de la provision pour créances douteuses). Sur la base de ces projections, un dividende de 0,80 euro brut par action est, comme prévu initialement, proposé pour 2020 (payable en 2021), soit une augmentation de 8 % par rapport à 2019.
- Ces projections sont basées sur les connaissances et l'évaluation actuelles de la crise, bien qu'elles soient soumises à la durée et à l'évolution future de la pandémie de Covid-19 ainsi qu'à la nature et à l'efficacité des mesures publiques d'accompagnement, sous réserve d'un impact négatif lourd à cause des vagues suivantes de la pandémie et/ou des quarantaines.

## Table des matières

<b>Rapport financier semestriel 2020</b>	<b>2</b>
<b>Le premier semestre 2020 en bref</b>	<b>3</b>
<b>Déclaration relative au rapport financier semestriel</b>	<b>5</b>
<b>Agenda financier</b>	<b>6</b>
<b>WDP en 2020 - Aperçu du premier semestre</b>	<b>7</b>
1. Transactions et réalisations	7
2. Résultats financiers	19
3. Rapport immobilier	34
4. Commentaires concernant le Covid-19 et prévisions 2020	44
<b>L'action</b>	<b>46</b>
<b>ESG</b>	<b>49</b>
<b>Facteurs de risque</b>	<b>51</b>
<b>États financiers semestriels</b>	<b>52</b>
1. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2020	52
2. Annexes	58
<b>Annexes</b>	<b>75</b>
1. Vérification externe	75
2. EPRA Performance measures	79
3. Alternative Performance measures	83
<b>Disclaimer</b>	<b>89</b>

## Déclaration relative au rapport financier semestriel

Tony De Pauw et Joost Uwents, tous deux administrateurs délégués et co-CEO, attestent au nom du Conseil d'Administration que, après avoir pris toute mesure à cet effet, à leur connaissance :

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

## Agenda financier

### **21 OCTOBRE 2020**

Publication des résultats du troisième trimestre 2020

### **29 JANVIER 2021**

Publication des résultats annuels 2020

### **28 AVRIL 2021**

Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2020

### **29 AVRIL 2021**

Ex-Date dividende 2020

### **30 AVRIL 2021**

Record Date dividende 2020

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

## WDP en 2020 - Aperçu du premier semestre

### 1. Transactions et réalisations

#### PROJETS



TAUX  
D'OCCUPATION

**98,2 %**

RENTED

13 % DES CONTRATS  
DE BAIL ARRIVANT À  
ÉCHÉANCE EN 2020

- ✓ 90 % prolongés
- ✓ 90 % prolongés à des clients existants
- ✓ Confirmation de confiance

ACQUISITIONS

**17** millions  
d'euros



FINALISÉS

EN EXÉCUTION

POTENTIEL

SURFACE

**263 000 m<sup>2</sup>**

**643 000 m<sup>2</sup>**

**> 1 000 000 m<sup>2</sup>**

INVESTISSEMENT

**170** millions  
d'euros

**503** millions  
d'euros

RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL

**6,9 %**

**6,8 %**

6,1 % au Benelux  
7,9 % en Roumanie

5,9 % au Benelux  
8,4 % en Roumanie

DURÉE MOYENNE DES BAUX

**9,2** ans

**9,8** ans

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE



- ✓ Charity #InThisTogether
- ✓ 355 millions d'euros d'emprunts verts
- ✓ Formation pour collaborateurs

## 1.1 Acquisitions et désinvestissements

### 1.1.1 Acquisitions

Durant le premier semestre 2020, une acquisition a pu être réalisée avec un volume d'investissement d'environ 17 millions d'euros. Cet achat a été effectué à un prix conforme à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants.



#### Drachten, Dopperlaan 1

Nouvelle extension du partenariat avec le grossiste pour l'horeca Sligro Nederland par le biais d'un « sale-and-lease-back » de l'entrepôt existant, et récemment agrandi, à Drachten aux Pays-Bas. Cet entreposage a une superficie d'environ 27 500 m<sup>2</sup> et sera loué par Sligro via un contrat à long terme de vingt ans. Le budget d'investissement pour cette transaction tourne autour de 17 millions d'euros.

### 1.1.2 Ventes

#### Leuven, Vaart 25-26

En réponse à la demande de logements supplémentaires dans cette partie de la ville, le bâtiment Hungaria existant sera transformé en une tour résidentielle grâce à un accord de coopération avec le promoteur du projet L.I.F.E. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.<sup>1</sup> Aujourd'hui, 78% des espaces sont vendus. La livraison par phases d'I love Hungaria a démarré à l'automne 2019.

Par ailleurs, les sites de **Drunen** aux Pays-Bas et de **Puurs** en Belgique ont été cédés dans le courant de 2020. Pour l'heure, un montant de 0,7 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cette somme porte sur la partie restante du site d'**Anderlecht** ainsi que sur une partie du site de Leuven.

## 1.2 Projets finalisés au cours du premier semestre 2020.

WDP a pu — comme annoncé — réceptionner au cours de 2020 les projets pré-loués suivants, pour une superficie totale de 263 000 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 6,9 % (rendement locatif brut initial d'environ 6,1 % en Europe occidentale et de 7,9 % en Roumanie), pour un investissement de près de 170 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à 9,2 ans.

<sup>1</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 30 avril 2015.

Site	Locataire	Livrai-son	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investisse-ment (en millions d'euros)
<b>2019-23</b>				
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	2Q20	9.000	4
BE Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	1Q20	32.000	16
<b>BE</b>			<b>41.000</b>	<b>20</b>
<b>2016-20</b>				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	2Q20	25.000	12
<b>LU</b>			<b>25.000</b>	<b>12</b>
<b>2019-23</b>				
NL Bleiswijk, Prismalaan 17-19	CEVA Logistics	2Q20	22.000	13
NL Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL Maastricht, Habitatsingel 59	Sligro	1Q20	16.000	16
NL Nieuwegein, Brigadedok	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	2Q20	10.000	4
<b>NL</b>			<b>101.000</b>	<b>80</b>
<b>2016-20</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	1Q20	4.000	4
<b>2019-23</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	2Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	2Q20	2.000	2
<b>RO</b>			<b>95.600</b>	<b>57</b>
<b>Total</b>			<b>262.600</b>	<b>170</b>



### 1.3 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, d'un montant d'environ 503 millions d'euros<sup>2</sup> et d'une superficie totale de près de 643 000 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial autour de 6,8 % (un rendement locatif brut initial d'environ 5,9 % en Europe occidentale et de 8,4 % en Roumanie). Ce pipeline de développement est pré-loué à 96 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 9,8 ans.

#### 1.3.1 Projets identifiés au cours du deuxième trimestre 2020<sup>3</sup>

##### *Belgique*

###### **Heppignies, rue de Capilône 6**

Nouvelle phase du redéveloppement réussi de l'ancien site de Beecham, où Trafic va agrandir son entrepôt existant avec une superficie d'environ 13 000 m<sup>2</sup>. La réception de cette nouvelle partie est prévue pour l'été 2021 et celle-ci sera louée par Trafic pour une période de neuf ans. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 5 millions d'euros.

##### *Pays-Bas*

###### **Rotterdam-Zuid**

Projet clé en main – sous conditions suspensives usuelles – d'une construction neuve d'environ 48 000 m<sup>2</sup>, en collaboration avec un partenaire externe. La réception est prévue dans le courant du premier trimestre de 2021. Le montant d'investissement pour cette réalisation s'élève à environ 56 millions d'euros.

##### *Grand-Duché de Luxembourg*

###### **Eurohub Centre**

WDP lance la construction d'un nouveau centre de distribution d'environ 15 000 m<sup>2</sup> dans la zone logistique Eurohub Centre, située à proximité directe du CargoCenter de l'aéroport de Luxembourg. La moitié de ce nouvel entrepôt est actuellement louée à DB Schenker pour une durée de dix ans. DB Schenker, déjà client de WDP aux Pays-Bas (Venlo), continue donc, via cette location, à élargir son partenariat avec WDP. Les activités de DB Schenker à Contern débuteront à l'été 2022 (sous réserve de finalisation de la procédure d'autorisation). Le budget global de l'investissement pour cette réalisation s'élève à environ 18 millions



<sup>2</sup> Dont un montant de 315 millions d'euros à investir.

<sup>3</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour WDP Luxembourg).

d'euros. La commercialisation de l'autre surface disponible bat son plein.

### *Roumanie*

#### **Paulesti**

Le producteur suédois Rosti, spécialisé dans le moulage par injection, va louer un bâtiment neuf d'environ 11 000 m<sup>2</sup> sur le site de WDP à Paulesti. Après réception, prévue dans le courant du premier trimestre 2021, Rosti louera ce bien sur la base d'un contrat de bail de cinq ans. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 7 millions d'euros.



#### **Timisoara**

WDP va développer un nouveau site d'entreposage pour Profi à Timisoara. Ce centre de distribution aura une superficie d'environ 57 000 m<sup>2</sup> et sera opérationnel d'ici à fin 2021. Profi a signé un contrat de bail de dix ans. Le montant d'investissement pour WDP s'élève à environ 38 million d'euros.

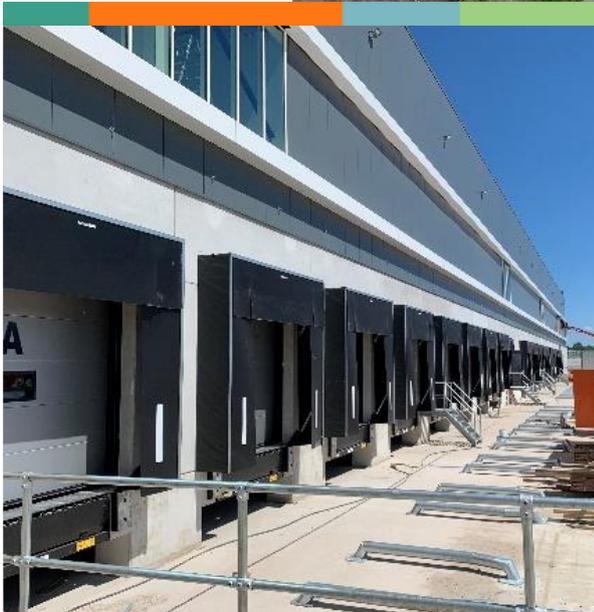
### 1.3.2 Aperçu de tous les projets en exécution<sup>4</sup>

Site	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
<b>2019-23</b>				
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	1Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	3Q21	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	4Q21	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	1Q21	20.000	9
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	2.000	1
<b>BE</b>			<b>107.190</b>	<b>117</b>
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q21	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	2Q22	15.000	10
<b>LU</b>			<b>40.000</b>	<b>23</b>
<b>2019-23</b>				
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	5.000	3
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 14-16	3PL	4Q20	26.000	14
NL Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q20	12.500	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	26.000	30
NL Rotterdam-Zuid	Various	1Q21	48.000	56
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairw.inkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	55.000	33
<b>NL</b>			<b>231.900</b>	<b>204</b>
<b>2016-20</b>				
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	4Q20	45.000	24
<b>2019-23</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	1Q21	11.000	7
RO Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO Timisoara	Profi	4Q21	57.000	38
<b>RO</b>			<b>264.000</b>	<b>159</b>
<b>Total</b>			<b>643.090</b>	<b>503</b>

<sup>4</sup> Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour WDP Luxembourg).

Het grootste  
chocolademagazijn  
ter wereld

Le plus grand entrepôt de chocolat du monde, appartenant à Barry Callebaut, **remporte** le Foreign Investment Trophy au titre de meilleur investissement étranger en Flandre.



## 1.4 Autres potentiels



1. Potentiel foncier non loué. Les 105 millions d'euros se rapportent à la juste valeur du potentiel foncier en propriété reprise au bilan.  
2. Sous réserve de prélocation, financement et autorisations. Ce potentiel de superficie constructible se rapporte également au potentiel de développement sur des terrains via concession (BE: WDPort of Ghent et Triligiport), ce qui fait que WDP détient une option exclusive.

## 1.5 Ambition d'un portefeuille PV total de 100 MWp à moyen-long terme

WDP dispose à l'heure actuelle d'une capacité installée totale de 80 MWp, répartie sur 85 sites. Environ un tiers des bâtiments a donc accès à l'électricité verte produite localement. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

### 1.5.1 Réalisations dans le courant de 2020

- Projet de panneaux solaires aux Pays-Bas

La deuxième phase du projet de panneaux solaires aux Pays-Bas est en cours d'exécution. Il représente une capacité supplémentaire totale de 25 MWp, dont 15 MWp ont déjà été installés. 5 MWp supplémentaires doivent encore être installés.

- Projet de panneaux solaires en Flandre

Après l'installation antérieure en Flandre de panneaux solaires d'une capacité totale d'environ 20 MWp durant la période 2008-12, WDP a lancé un nouveau projet de panneaux solaires qui seront installés sur les toits de ses entrepôts flamands. Une capacité supplémentaire de 5 MWp a été installée dans le courant de 2019 dans le cadre d'une première phase. 5 MWp supplémentaires doivent encore être installés.

## 1.6 Situation dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas

### 1.6.1 Historique

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2010, via sa filiale WDP Nederland N.V. (WDP NL), WDP bénéficie du statut de fiscale Beleggingsinstelling (FBI). Pour information, les conditions d'obtention du statut FBI dépendent, notamment, des activités de la maison-mère ainsi que de sa structure d'actionnariat : une FBI qui n'est pas cotée en bourse, comme WDP NL, doit notamment être à 75 % aux mains de personnes physiques, entités non soumises à l'impôt, ou d'une FBI cotée en bourse. À l'époque, le fisc néerlandais a confirmé, dans une convention de règlement, que la maison-mère de WDP NL, WDP, était dispensée d'impôt sur les bénéfices en tant que SIR (à l'époque, SICAV). En effet, pour WDP l'impôt des sociétés exigible est, d'un point de vue relatif et absolu, quasiment nul puisque ses activités ne sont pas soumises à l'impôt des sociétés.<sup>5</sup>

Ces dernières années, WDP NL, à la demande de l'administration fiscale néerlandaise, a entamé une discussion sur une autre teneur du test d'actionnariat. Toute en considérant, à l'époque et aujourd'hui, que la gestion, la réglementation et la jurisprudence n'ont pas changé, WDP a toujours collaboré de manière constructive à l'exercice visant à examiner si, dans le cadre du test d'actionnariat, WDP pouvait elle-même être considérée comme FBI. WDP considère que – tout en n'étant pas soumise à l'impôt des sociétés – elle opère, en tant que SIR, au sein d'un régime objectivement comparable à celui de FBI, et qu'elle devrait aussi pouvoir réussir ce test d'actionnariat. Les discussions entre WDP et l'administration fiscale néerlandaise visant à vérifier comment une réponse concrète pouvait être apportée pour maintenir le statut FBI de WDP NL, se sont toujours déroulées de façon constructive.

Par la suite, ces discussions ont été suspendues lorsque l'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 a stipulé qu'à partir de 2020, les investissements directs en immobilier néerlandais par une FBI – dont WDP, via sa filiale WDP Nederland N.V. – ne seraient plus autorisés dans le cadre de la suppression prévue de l'impôt sur les dividendes. Début octobre 2018, le gouvernement néerlandais a indiqué le maintien de l'imposition des dividendes et du statut actuel de FBI dans son intégralité. Ces dernières années, WDP NL, à la demande de l'administration fiscale néerlandaise, a entamé une discussion sur une autre teneur du test d'actionnariat. Tout en considérant, à l'époque et aujourd'hui, que la gestion, la réglementation et la jurisprudence n'ont pas changé, WDP a toujours collaboré de manière constructive à l'exercice visant à examiner si, dans le cadre du test d'actionnariat, WDP pouvait elle-même être considérée comme FBI. WDP considère que – tout en n'étant pas soumise à l'impôt des sociétés, vu le modèle de transparence fiscale de la SIR – elle opère, en tant que SIR, au sein d'un régime objectivement comparable à celui de FBI, et qu'elle devrait aussi pouvoir réussir ce test d'actionnariat. Les discussions entre WDP et l'administration fiscale néerlandaise visant à vérifier comment une réponse concrète pouvait être apportée pour maintenir le statut FBI de WDP NL, se sont toujours déroulées de façon constructive.

Par la suite, ces discussions ont été suspendues lorsque l'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 a stipulé qu'à partir de 2020, les investissements directs en immobilier hollandais par une FBI – dont WDP, via sa filiale WDP Nederland N.V. – ne seraient plus autorisés dans le cadre de

<sup>5</sup> Le faible impôt des sociétés concerne les dépenses rejetées.

la suppression prévue de l'impôt sur les dividendes. Début octobre 2018, le gouvernement néerlandais a indiqué le maintien de l'imposition des dividendes et du statut actuel de FBI dans son intégralité.

### 1.6.2 Évolution récente

Récemment, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué que, pour l'instant, elle ne se souhaite pas donner une teneur précise au test d'actionnariat, car celle-ci dépendra notamment de l'issue de milliers d'affaires en appel entre l'administration fiscale néerlandaise et des fonds de placement étrangers autour de la restitution de l'impôt sur les dividendes, dans le cadre desquelles un arrêt de la Cour de justice européenne et par la suite du Hoge Raad néerlandais est attendu dans le courant de 2020.

Par ailleurs, l'État néerlandais examine actuellement si une adaptation ciblée du régime FBI est à terme possible et réalisable au moyen d'une évaluation avec, éventuellement, une modification de politique et/ou réglementation à compter de 2021.

### 1.6.3 Nouvelle évolution

Dans un nouveau courrier adressé à WDP et comme communiqué précédemment<sup>6</sup>, l'administration fiscale néerlandaise a indiqué qu'elle supprimait, dès le 1 janvier 2021, le ruling fiscal accordé, et qu'à partir de ce moment « *WDP NL devra répondre à toutes les exigences en vigueur aux Pays-Bas pour le statut de FBI, dont les exigences en matière d'actionnariat* ».

### 1.6.4 Vision de WDP

WDP estime que les faits et circonstances, et le cadre légal de l'octroi du ruling fiscal, n'ont pas changé et que WDP NL doit continuer de bénéficier du statut FBI sans changement matériel de politique et/ou réglementation en matière de FBI. WDP entend maintenir un dialogue constructif et ouvert avec l'administration fiscale néerlandaise tout en examinant d'autres actions. Par ailleurs, WDP suit de près, avec ses conseillers et ses consœurs, l'évolution du régime FBI dont la stratégie et la politique du gouvernement néerlandais s'avèrent assez floues à l'heure actuelle.

WDP souligne que, grâce aux conditions d'installation permises par le régime FIB, elle a investi, ces dix dernières années, près de 2 milliards d'euros aux Pays-Bas, dont voici quelques chiffres marquants : i) 1 milliard d'euros a été injecté dans le marché immobilier néerlandais sous forme de liquidités, principalement via des opérations de sale-and-lease-back avec des entreprises néerlandaises après la crise financière, à un moment où le financement bancaire n'était pas disponible aux Pays-Bas, et, grâce au régime FBI, WDP a pu attirer du capital international, ii) plus d'1 milliard d'euros a été directement injecté dans le secteur de la construction, avec un effet direct sur l'économie réelle, et iii) sur pratiquement la moitié des sites, des installations photovoltaïques ont été placées, d'une puissance totale de 40 MWp, projet soutenu par les Pays-Bas dans le cadre de la réalisation de ses objectifs climatiques.

WDP est favorable à une solution simple et transparente visant à maintenir, moyennant quelques adaptations, le statut de FBI immobilière pour les sociétés cotées en bourse, par analogie au régime

<sup>6</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 22 février 2020.

de REIT appliqué dans les autres pays de l'Union européenne. Cela permettrait de créer des conditions d'établissement concurrentielles pour le secteur immobilier et de promouvoir les investissements nécessaires pour rendre l'infrastructure plus durable. En témoigne la bonne santé du secteur des SIR belges (REIT) et leur contribution sociétale.

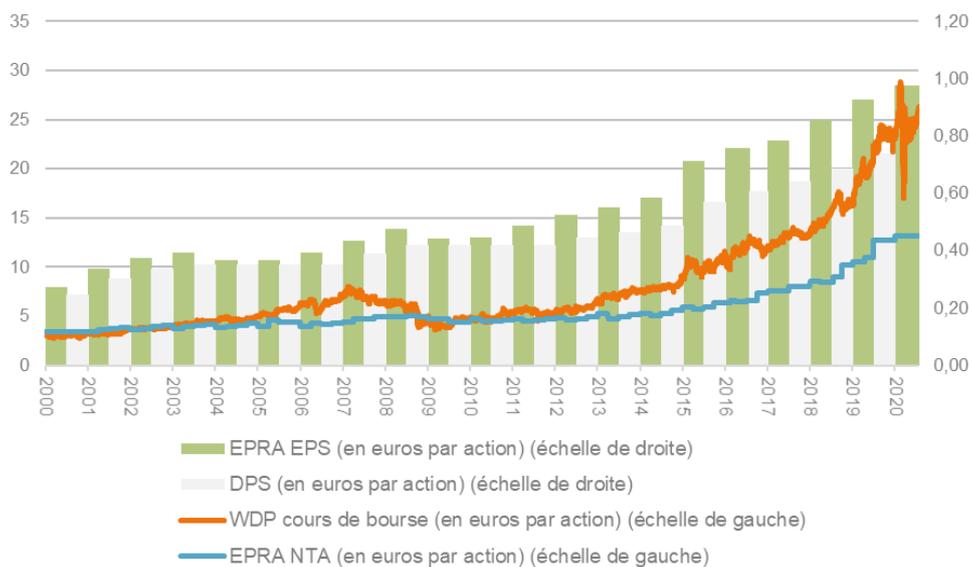
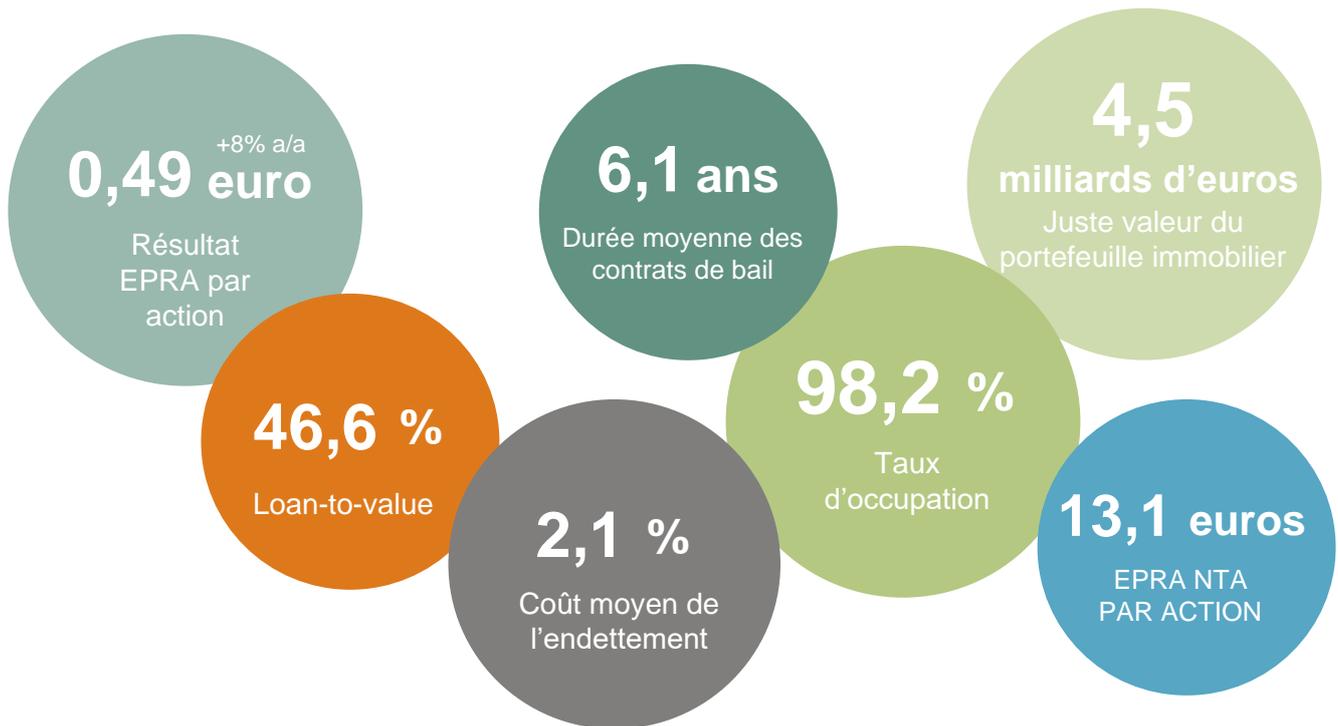
WDP estime que l'on parviendra, à plus long terme, à créer via l'EPRA (European Public Real Estate Association) une REIT européenne qui offrira un juste équilibre entre la facilitation des investissements transfrontaliers et la protection des intérêts nationaux, comme la préservation de la base fiscale.

### 1.6.5 Impact financier

WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FBI et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA par action attendu.

## 2. Résultats financiers

### 2.1 Résumé



## 2.2 Chiffres clés consolidés et indicateurs de performance EPRA

### CHIFFRES CLÉS

	30.06.2020	31.12.2019
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	4.461,2	4.175,8
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	6,2	6,3
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	5,5	5,6
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>2</sup> (en ans)	6,1	6,0
Taux d'occupation <sup>3</sup> (en %)	98,2	98,1
Like-for-like croissance des revenus de location (en %) <sup>↕</sup>	2,2	1,4
Marge opérationnelle <sup>4</sup> (en %) <sup>↕</sup>	90,8	91,5
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %) <sup>↕</sup>	46,6	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	48,1	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x) <sup>↕</sup>	8,3	8,0
Interest Coverage Ratio <sup>5</sup> (en x)	4,9	4,5
Coût moyen des dettes (en %) <sup>↕</sup>	2,1	2,2
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,5	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,5	4,8
Hedge ratio (en %) <sup>↕</sup>	83,8	84,9
Terme moyen restant des couvertures <sup>6</sup> (en ans)	7,0	7,1
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	116,9	104,6
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	106,1	95,8
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) <sup>↕</sup>	-18,4	-19,8
Résultat EPRA <sup>↕</sup>	84,3	73,2
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>↕</sup>	83,0	151,2
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-30,2	-45,9
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) -	-3,1	-3,6
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	134,1	174,9
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA <sup>↕</sup>	0,49	0,45
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>↕</sup>	0,48	0,93
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,17	-0,28
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,02	-0,02
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	0,78	1,08
IFRS NAV <sup>7</sup>	12,4	10,3
EPRA NTA <sup>↕</sup>	13,1	11,0
EPRA NRV <sup>↕</sup>	14,2	11,9
EPRA NDV <sup>↕</sup>	12,4	10,3

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

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

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

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

4. Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2020 et le premier semestre de 2019.

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

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

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

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

30.06.2020 31.12.2019

	30.06.2020	31.12.2019
Résultat EPRA (en euros par action) <sup>1</sup>	0,49	0,45
EPRA NTA (en euros par action)	13,1	12,8
EPRA NRV (en euros par action)	14,2	13,7
EPRA NDV (en euros par action)	12,4	12,2
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,5	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,5	5,6
Taux de vacance EPRA (en %)	1,9	2,1
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,4	9,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	10,0	9,1

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

1. Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2020 et le premier semestre de 2019.

## 2.3 Commentaire sur les résultats consolidés

### RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en euros x 1.000)	S1 2020	S1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	110.862	98.006	12.856	13,1%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	611	-611	n.r.
Produits de l'énergie solaire	9.108	7.886	1.223	15,5%
Autres produits/charges opérationnels	-3.109	-1.871	-1.238	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>116.862</b>	<b>104.631</b>	<b>12.230</b>	<b>11,7%</b>
Frais immobiliers	-4.379	-3.558	-821	23,1%
Frais généraux de la société	-6.388	-5.313	-1.076	20,2%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>106.095</b>	<b>95.761</b>	<b>10.334</b>	<b>10,8%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-18.429	-19.752	1.323	-6,7%
Impôts sur le résultat EPRA	-889	-856	-33	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-650	-353	-297	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	307	244	63	n.r.
Intérêts minoritaires	-2.164	-1.841	-322	17,5%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>84.270</b>	<b>73.203</b>	<b>11.067</b>	<b>15,1%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	81.487	152.357	-70.870	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	222	-220	442	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-2.388	-2.305	-83	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	4.143	1.599	2.544	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>83.464</b>	<b>151.431</b>	<b>-67.967</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-422	-268	-155	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>83.042</b>	<b>151.163</b>	<b>-68.122</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-30.179	-45.921	15.742	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-30.179</b>	<b>-45.921</b>	<b>15.742</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-30.179</b>	<b>-45.921</b>	<b>15.742</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3.266	-3.903	638	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	0	0	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-3.266</b>	<b>-3.903</b>	<b>638</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	186	338	-152	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-3.079</b>	<b>-3.565</b>	<b>486</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>136.454</b>	<b>176.652</b>	<b>-40.198</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-2.400	-1.771	-629	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>134.054</b>	<b>174.881</b>	<b>-40.827</b>	<b>n.r.</b>

### RATIOS CLÉS

(en euros par action)	S1 2020	S1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,49	0,45	0,04	7,9%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,48	0,93	-0,45	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,17	-0,28	0,11	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,02	-0,02	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,78	1,08	-0,30	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,48	0,45	0,04	7,9%
Nombre moyen pondéré d'actions	172.880.354	161.991.151	10.889.203	6,7%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

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

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

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

## RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en euros x 1.000)

	Q2 2020	Q2 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	56.831	48.907	7.924	16,2%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	421	-421	n.r.
Produits de l'énergie solaire	6.368	5.512	856	15,5%
Autres produits/charges opérationnels	-44	589	-633	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>63.155</b>	<b>55.429</b>	<b>7.726</b>	<b>13,9%</b>
Frais immobiliers	-2.126	-1.762	-365	20,7%
Frais généraux de la société	-3.203	-2.623	-580	22,1%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>57.825</b>	<b>51.044</b>	<b>6.782</b>	<b>13,3%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-9.614	-10.080	466	-4,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-659	-200	-459	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-400	-123	-277	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	168	125	43	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.116	-964	-153	n.r.
<b>Résultat EPRA</b>	<b>46.205</b>	<b>39.803</b>	<b>6.402</b>	<b>16,1%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	46.983	128.026	-81.043	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	242	14	228	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-777	-1.236	460	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	3.639	2.092	1.547	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>50.087</b>	<b>128.896</b>	<b>-78.808</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	154	-116	270	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>50.241</b>	<b>128.780</b>	<b>-78.539</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-14.191	-29.956	15.765	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-14.191</b>	<b>-29.956</b>	<b>15.765</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe</b>	<b>-14.191</b>	<b>-29.956</b>	<b>15.765</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2.091	-2.693	602	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	0	0	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires</b>	<b>-2.091</b>	<b>-2.693</b>	<b>602</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	147	305	-158	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-1.944</b>	<b>-2.387</b>	<b>444</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>81.126</b>	<b>137.013</b>	<b>-55.887</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-815	-774	-41	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>80.311</b>	<b>136.239</b>	<b>-55.928</b>	<b>n.r.</b>

## RATIOS CLÉS

(en euros par action)

	Q2 2020	Q2 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	0,27	0,24	0,02	8,9%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	0,29	0,79	-0,50	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,08	-0,18	0,10	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,46	0,84	-0,37	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	0,26	0,24	0,02	8,8%
Nombre moyen pondéré d'actions	173.271.504	162.546.398	10.725.106	6,6%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

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

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

### 2.3.1 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 116,9 millions d'euros au cours du premier semestre 2020, soit une augmentation de 11,7 % par rapport à l'an dernier (104,6 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2019-20, principalement due aux nouveaux projets pré-loués sur les marchés en croissance des Pays-Bas et de Roumanie. En outre, de nombreux projets ont été réceptionnés au premier trimestre 2020 (182 000 m<sup>2</sup>) juste avant le confinement, ce qui a, comme initialement budgété, eu un impact sur les chiffres du deuxième trimestre 2020. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a grimpé de +2,2 %, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail et à une progression du taux d'occupation. Le résultat immobilier comprend également 9,1 millions d'euros de revenus des panneaux solaires contre 7,9 millions d'euros sur la même période l'an passé, sur la base d'une capacité installée plus élevée ainsi que, sur le plan organique, d'un rayonnement supérieur à la moyenne, en particulier en avril et en mai.

#### REVENUS LOCATIFS PAR PAYS

(en euros x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>
I. Revenus locatifs	35.863	54.285	3.540	17.057	110.746	873
III. Charges relatives à la location <sup>2</sup>	283	168	-311	-24	116	-3
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>36.147</b>	<b>54.453</b>	<b>3.229</b>	<b>17.033</b>	<b>110.862</b>	<b>869</b>

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

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

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 106,1 millions d'euros pour le premier semestre 2020, soit une augmentation de 10,8 % par rapport à la même période l'an dernier (95,8 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 10,8 millions d'euros pour le premier trimestre 2020, soit une hausse de 1,9 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2019. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est conforme à la croissance du portefeuille. WDP parvient à maîtriser ses coûts, avec une marge opérationnelle de 90,8 % au premier trimestre 2020 – en ligne avec la moyenne des dernières années.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -18,4 millions d'euros sur le premier trimestre 2020, une diminution par rapport à l'année dernière (-19,8 millions d'euros) malgré un montant plus élevé de dettes financières en cours, en raison de l'effet positif de la prolongation à des taux d'intérêt plus bas des couvertures de taux d'intérêt et des dettes à taux fixe, ce qui donne une économie annuelle de 4 millions d'euros à partir de 2020. Ce résultat financier comprend le coût récurrent du terrain en concession de -1,2 million d'euros, qui, conformément à l'IFRS 16, sera comptabilisé à partir de l'exercice 2019 dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 2 049,9 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 1 894,2 millions d'euros à la même date l'an passé. Le coût moyen des dettes s'élève à 2,1 % sur le premier semestre 2020, contre 2,3% en 2019.

### 2.3.4 Participation des filiales associées et des joint ventures aux résultats

Le résultat de 0,3 million d'euros au premier semestre 2020 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités de base de la joint-venture luxembourgeoise.

### 2.3.5 Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP pour le premier semestre 2020 s'élève à 84,3 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 15,1 % par rapport au résultat de 73,2 millions d'euros enregistré en 2019. Le résultat EPRA par action en année courante est en progression de 7,9 %, à 0,49 euro, avec une augmentation de 6,7 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. La progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2019-20, par le biais de projets pré-loués sur les marchés en croissance aux Pays-Bas et en Roumanie. Par ailleurs, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour le premier semestre 2020 – atteint +83,0 millions d'euros, soit +0,48 euro par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +151,2 millions d'euros, soit +0,93 euro par action. Pour le premier semestre 2020, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+38,7 millions d'euros), Pays-Bas (+40,0 millions d'euros), France (-1,5 millions d'euros), Roumanie (+1,7 millions d'euros) et Luxembourg (+4,1 millions d'euros).

La revalorisation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 87,5 millions d'euros. Cette réévaluation est principalement due aux plus-values latentes sur les projets (réalisés et en exécution), ainsi que quelque prolongations des bails au sein du portefeuille existant. Les rendements et donc les valorisations du portefeuille sous-jacent existant sont restés stables au premier semestre 2020. Cela sur la base d'un marché de l'investissement logistique où les transactions se sont poursuivies sans impact sur les prix, malgré les incertitudes créées par la pandémie et la crise qui en a découlé – signe que les investisseurs ont confiance dans la classe d'actifs de l'immobilier logistique.

### 2.3.7 Variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe<sup>7</sup> – atteignent -30,2 millions d'euros, soit -0,17 euro par action au cours du premier semestre de 2020 (par rapport à -45,9 millions d'euros, soit -0,28 euro par action en 2019). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de

<sup>7</sup> Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 30 juin 2020, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2020.

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

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

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement suivant la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique ainsi que les amortissements accumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée via le compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -3,1 millions d'euros. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

### 2.3.9 Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers, de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires mène à un résultat net (IFRS) – part du Groupe au cours du premier semestre 2020 de 134,1 millions d'euros (par rapport à 174,9 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe – de 134,1 millions d'euros et le résultat EPRA de 84,3 millions d'euros est principalement due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts et à l'évolution positive de la valeur du portefeuille.

## 2.4 Commentaire sur le bilan consolidé

### BILAN CONSOLIDÉ ABRÉGÉ AU 30 JUIN 2020

(en euros x 1.000)	30.06.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	588	422	165	n.r.
Immeubles de placement	4.286.327	4.002.340	283.987	7,1%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	123.907	125.244	-1.337	-1,1%
Immobilisations financières	4.934	4.743	191	4,0%
Créances commerciales et autres actifs non courants	2.994	4.162	-1.168	-28,1%
Impôts différés - actif	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	24.357	19.707	4.650	23,6%
<b>Actifs non courants</b>	<b>4.443.106</b>	<b>4.156.619</b>	<b>286.487</b>	<b>6,9%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	699	5.779	-5.080	n.r.
Créances commerciales	27.453	15.364	12.089	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	33.290	34.249	-959	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.775	3.604	-830	n.r.
Comptes de régularisation	8.776	7.175	1.601	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>72.993</b>	<b>66.171</b>	<b>6.822</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total actif</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>293.309</b>	<b>n.r.</b>
Capital	188.230	185.746	2.484	1,3%
Primes d'émission	923.843	876.849	46.994	5,4%
Réserves	913.718	647.590	266.128	41,1%
Résultat net de l'exercice	134.054	393.732	-259.678	-66,0%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.103.917</b>	<b>55.929</b>	<b>2,7%</b>
Intérêts minoritaires	48.261	45.944	2.316	5,0%
<b>Capitaux propres</b>	<b>2.208.106</b>	<b>2.149.861</b>	<b>58.245</b>	<b>2,7%</b>
Dettes financières non courants	1.617.725	1.568.199	49.526	3,2%
Autres passifs financiers non courants	178.214	139.276	38.938	28,0%
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.795.940</b>	<b>1.707.475</b>	<b>88.465</b>	<b>5,2%</b>
Dettes financières courantes	432.209	286.629	145.580	50,8%
Autres passifs courants	79.845	78.826	1.019	1,3%
<b>Passifs courants</b>	<b>512.054</b>	<b>365.454</b>	<b>146.599</b>	<b>40,1%</b>
<b>Passifs</b>	<b>2.307.994</b>	<b>2.072.929</b>	<b>235.064</b>	<b>11,3%</b>
<b>Total passif</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>293.309</b>	<b>6,9%</b>

### RATIOS CLÉS

(en euros per action)	30.06.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	12,4	12,2	0,2	1,4%
EPRA NTA <sup>¶</sup>	13,1	12,8	0,3	2,6%
Cours de l'action	24,3	23,2	1,1	4,9%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	85,1%	81,0%	4,0%	n.r.

(en euros x millions)

Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	4.461,2	4.175,8	285,4	6,8%
Loan-to-value <sup>¶</sup>	46,6%	45,0%	1,6%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>¶</sup>	48,1%	46,7%	1,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted) <sup>¶</sup>	8,3x	8,0x	0,3x	n.r.

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

1. La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Luxembourg (55%) inclus.

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

### 2.4.1 Portefeuille immobilier<sup>8</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>9</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 4 341,5 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 4 054,8 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires<sup>10</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 4 461,2 millions d'euros contre 4 175,8 millions d'euros fin 2019.

La valeur de 4 461,2 millions d'euros inclut 3 971,2 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio).<sup>11</sup> Les projets en exécution représentent une valeur de 265,0 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Heerlen, Schiphol, Bleiswijk et Breda ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 105,3 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2020 à une juste valeur de 119,7 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,2 %<sup>12</sup>. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,1 %.

### 2.4.2 Capitaux propres

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'élèvent au 30 juin 2020 à 2 159,8 millions d'euros, contre 2 103,9 millions d'euros fin 2019. Les capitaux propres, à l'exclusion de la juste valeur de l'actif et du passif financiers (notamment abstraction faite de la valeur mark-to-market (M-t-M) cumulée de la couverture de taux d'intérêt, considérée comme capitaux propres par la norme IFRS) s'élèvent à 2 276,4 millions d'euros au 30 juin 2020 par rapport à 2 185,7 millions d'euros à fin 2019. Cette hausse résulte de la croissance du capital sous l'effet du bénéfice généré au cours de 2020, du dividende versé sur l'exercice 2019 et de l'augmentation de capital en raison du dividende optionnel. En outre, une augmentation de valeur dans le portefeuille immobilier a également été enregistrée, conformément à l'estimation des experts immobilier indépendants.

### 2.4.3 NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 13,1 euros au 30 juin 2020, ce qui correspond à une hausse de 0,3 euro par rapport à une ERPA NTA par action de 12,8 euros au 31 décembre 2019, sous l'effet du

<sup>8</sup> Dans le cadre IFRS 11 *Partenariats*, les joint ventures (principalement WDP Grand-Duché de Luxembourg, dont WDP détient 55 %) sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques des rapports sur le portefeuille, c'est la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Luxembourg qui reste indiquée (55 %).

<sup>9</sup> Pour la méthode de valorisation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

<sup>10</sup> Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

<sup>11</sup> Incluant un droit d'utilisation de 48 millions d'euros par rapport aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

<sup>12</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des propriétés disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt de transaction).

bénéfice généré, du dividende versé et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action<sup>13</sup> s'élève à 12,4 euros au 30 juin 2020 contre 12,2 euros à la date du 31 décembre 2019.

#### 2.4.4 Position financière

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 2 049,9 millions d'euros fin décembre 2019 à 1 854,8 millions d'euros au 30 juin 2020, principalement en lien avec l'exécution du programme de développement de projets prélués et le dividende versé. Les dettes financières à court terme de 432 millions d'euros comprennent principalement le programme de papier commercial (170 millions d'euros), des avances à terme fixe (77 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (185 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 4 222,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 4 516,1 millions d'euros fin juin 2020. Au 30 juin 2020, le taux d'endettement (proportionnel) a augmenté à 48,1 %, contre 46,7 % au 31 décembre 2019. Le ratio loan-to-value, qui s'obtient en divisant les dettes financières nettes par la somme de la valeur réelle du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement des ou de la participation dans les joint ventures atteint 46,6 % au 30 juin 2020.

Le coût moyen des dettes était de 2,1 % au cours du premier semestre 2020. Le ratio de couverture des intérêts<sup>14</sup> est égal à 4,9x pour la même période, contre 4,5x pour la totalité de l'exercice 2019. Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 83,8 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,0 ans.

<sup>13</sup> L'IFRS NAV est calculée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la loi SIR.

<sup>14</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires.

## 2.5 Gestion des ressources financières

### CHIFFRES FINANCIERS CLÉS

	30.06.2020	31.12.2019
Loan-to-value <sup>▼</sup>	46,6	45,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	48,1	46,7
Net debt / EBITDA (en x) <sup>▼</sup>	8,3	8,0
Interest Coverage Ratio (en x) <sup>1</sup>	4,9	4,5
Coût moyen de l'endettement (en %) <sup>▼</sup>	2,1	2,2
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,5	4,2
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	5,5	4,8
Hedge ratio (in %) <sup>▼</sup>	83,8	84,9
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) <sup>2</sup>	7,0	7,1

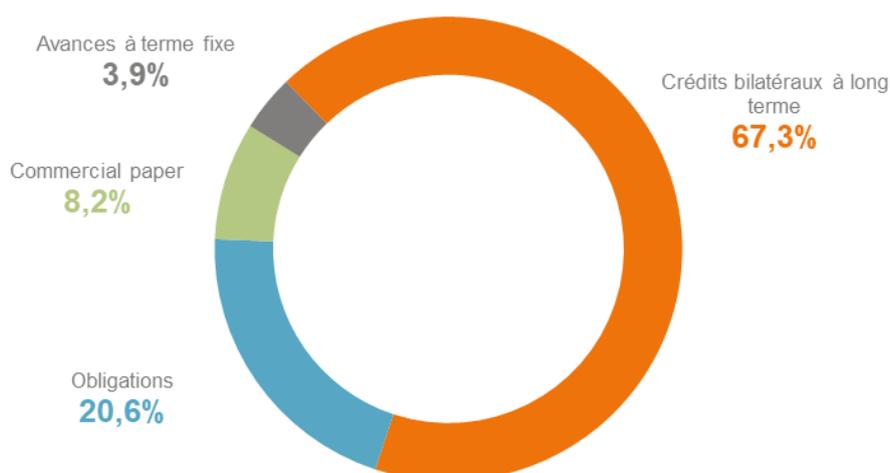
Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (▼). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

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

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

### 2.5.1 Structure de l'endettement

#### DETTES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES EN COURS AU 30 JUIN 2020



## Échéances

La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que les intérêts sont dus sur le principal tout au long de la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance. 21 % des dettes sont des dettes à court terme (principalement des avances à terme fixe d'un montant de 77 millions d'euros et des financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année d'un montant de 185 millions d'euros) ; 79 % ont une durée de plus d'un an et 38 % d'entre elles ont une durée de plus de cinq ans. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2020, ces facilités de crédit ont été prolongées, à l'exception de l'obligation de 50 millions d'euros avec échéance en mars 2020 et d'un petit crédit de 20 millions d'euros arrivant à échéance en mai 2020, lesquels ont, comme prévu, été tous les deux refinancés à partir des lignes de crédit disponibles existantes.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 juin 2020 est de 4,5 ans<sup>15</sup>. Si l'on prend uniquement en compte les montants totaux des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est de 5,5 ans. À la fin de 2019, cette durée était respectivement de 4,2 et 5,1 ans.

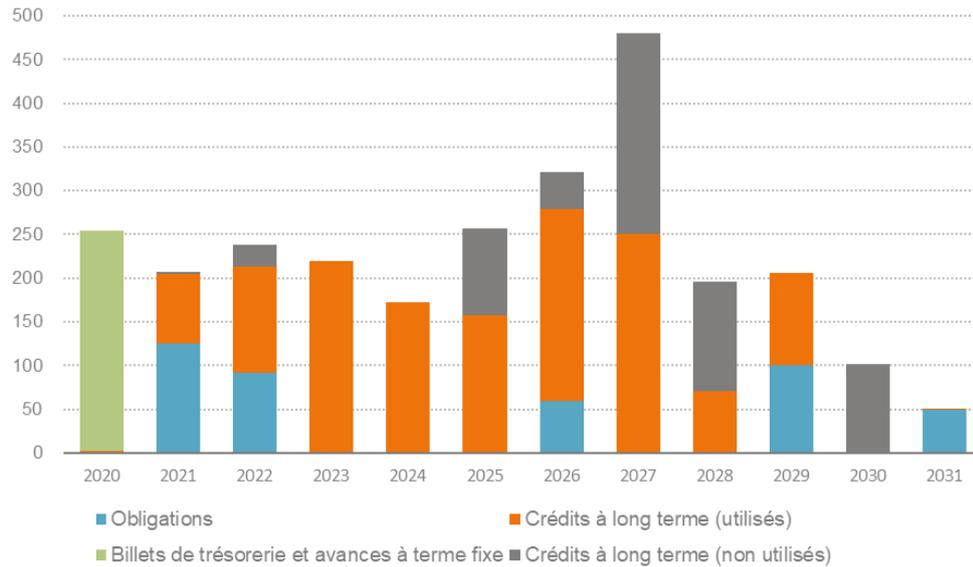
Au 30 juin 2020, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à plus de 550 millions d'euros<sup>16</sup>. Ces lignes de crédit permettront – sans tenir compte de l'impact des bénéfices réservés et du dividende optionnel – de tenir les engagements d'investissement relatifs au pipeline de développement et toutes les échéances des financements jusque fin 2021 au moins.

---

<sup>15</sup> Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

<sup>16</sup> À l'exclusion de la facilité de crédit utilisée pour la couverture complète du programme de billets de trésorerie.

## ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT

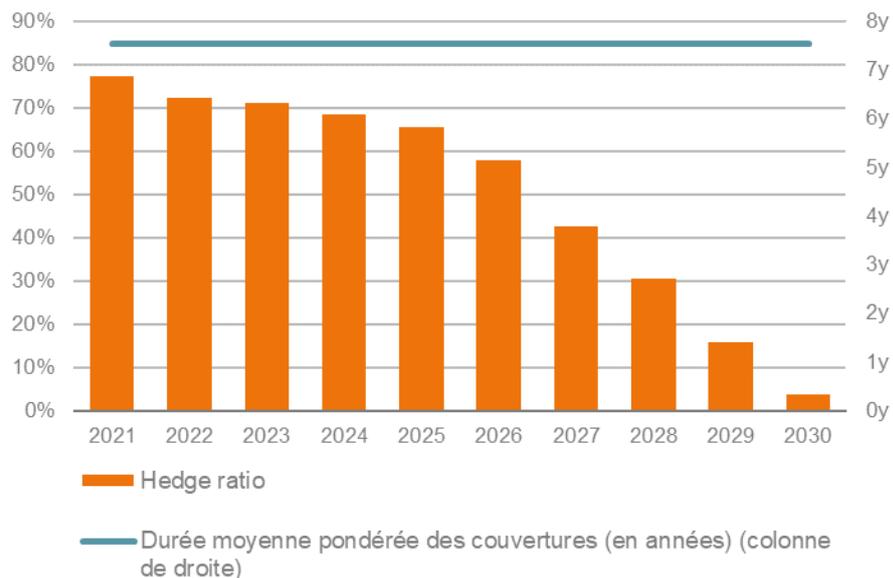


### Couvertures

Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 83,8 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,0 ans.

Le coût moyen pondéré des dettes a atteint 2,1 % au cours du premier semestre 2020. En 2019, le coût moyen de la dette était de 2,2 %. L'Interest Coverage Ratio est égal à 4,9x pour le premier semestre 2020, contre 4,5x pour l'exercice 2019 dans son intégralité.

### ÉVOLUTION DU HEDGE RATIO



## 2.5.2 Exécution de la stratégie de financement

### Nouvelles ressources financières en 2020

- Nouveau programme de financement de 205 millions d'euros auprès d'IFC<sup>17</sup>

WDP et IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale, ont conclu un nouveau paquet de financement d'environ 205 millions d'euros. Ce financement concerne des prêts à terme d'une durée de neuf ans et sera utilisé exclusivement pour financer de nouveaux projets de construction de bâtiments logistiques en Roumanie certifiés EDGE<sup>18</sup>.

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 50 millions d'euros<sup>19</sup>

Les actionnaires de WDP ont opté pour 55,5 % de leurs actions (conformément à l'année précédente) pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement des dividendes en espèces. Ce résultat mène pour WDP à une augmentation de capital d'environ 50 millions d'euros par voie de la création de 2 224 662 nouvelles actions, compte tenu d'un cours d'émission de 22,27 euros par action.

- Nouveau programme de financement de 150 millions d'euros auprès de la BERD<sup>20</sup>

WDP et EBRD, qui fait partie du groupe de la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD) ont conclu un nouveau paquet de financement d'environ 150 millions d'euros. Ce financement porte sur un prêt à terme d'une durée de sept ans qui sera utilisé pour financer le pipeline de développement de projets prélués et la poursuite de la croissance des activités WDP en Roumanie.

- Nouveau financement

Dans le courant du premier semestre de 2020, WDP a également pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 120 millions d'euros.

### Risques financiers

En 2020, WDP a continué à surveiller de façon continue l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques. Il s'agit notamment du risque de contrepartie (insolvabilité ou risque de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité du financement ou options de financement très coûteuses) ainsi que des risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours du change.

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

<sup>17</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 22 avril 2020.

<sup>18</sup> EDGE signifie « Excellence in Design for Greater Efficiencies » et est un programme de certification pour les bâtiments écologiques qui se concentre principalement sur une utilisation efficace des ressources. EDGE aide les promoteurs et les constructeurs à réduire rapidement et de manière rentable la consommation d'énergie et d'eau ou l'énergie absorbée par les matériaux. Les certificats EDGE sont délivrés dans le monde entier et sont une initiative d'IFC, qui fait partie du groupe de la Banque mondiale.

<sup>19</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 27 mai 2020.

<sup>20</sup> Voir le [communiqué de presse](#) du 16 juillet 2020.

## 3. Rapport immobilier

### 3.1 Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

#### 3.1.1 Situation du portefeuille au 30 juin 2020

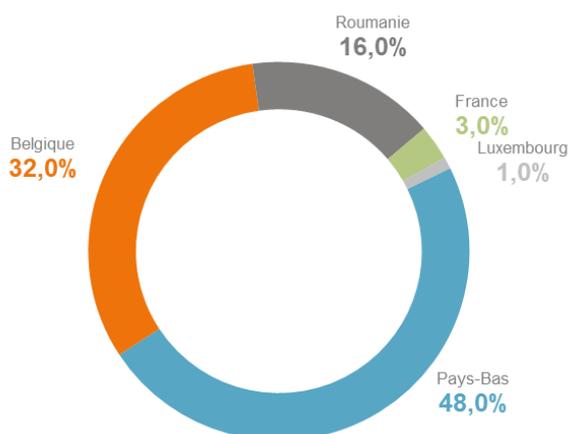
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value<sup>21</sup>) de 4 341,5 millions d'euros au 30 juin 2020. La valeur comparable s'élevait à 4 054,8 millions d'euros à la fin de 2019.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

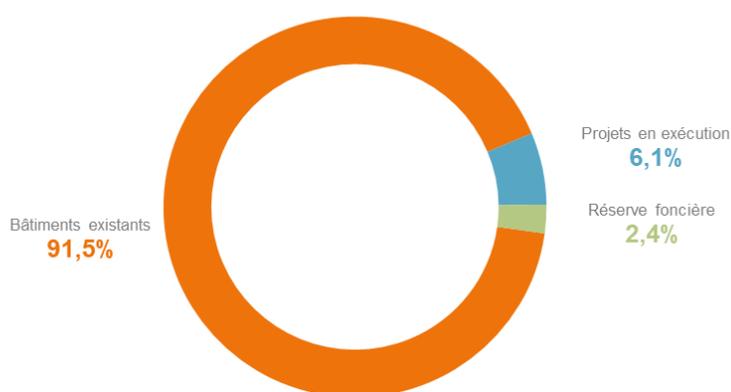
#### JUSTE VALEUR

(en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Bâtiments existants	1.313,6	1.912,4	123,7	49,2	571,4	3.970,2
Projets en exécution	59,3	139,3	0,0	0,8	65,6	265,0
Réserve foncière	15,0	42,5	0,5	0,0	47,4	105,3
Actifs détenus en vue de la vente	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
<b>Total</b>	<b>1.388,9</b>	<b>2.094,2</b>	<b>124,2</b>	<b>50,0</b>	<b>684,4</b>	<b>4.341,5</b>

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



#### RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



<sup>21</sup> La juste valeur à laquelle les investissements immobiliers sont estimés se compose de la valeur d'investissement, moins les frais de transaction. En moyenne, les frais de transaction locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 6,2 %, France : 4,8 %, Luxembourg : 7,0 % et Roumanie : 1,5 %.

## STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	79	97	7	3	52	238
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1.830.792	2.210.394	192.675	48.290	961.672	5.243.824
Terrains (en m <sup>2</sup> )	3.618.379	4.204.140	436.681	80.183	4.524.658	12.864.041
Juste valeur (en millions d'euros)	1.388,9	2.094,2	124,2	50,0	684,4	4.341,5
% de la juste valeur totale	32%	48%	3%	1%	16%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	2,8%	1,9%	-1,2%	12,0%	0,7%	2,0%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	2,2%	1,0%	10,6%	0,1%	2,3%	1,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,1	6,6	3,6	9,9	6,8	5,8
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	6,0%	5,9%	6,1%	6,0%	7,8%	6,2%
Effet de vacance	-0,1%	-0,1%	-0,7%	0,0%	-0,2%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	5,5%	5,1%	5,0%	5,2%	7,4%	5,5%

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

2. Panneaux solaires non compris.

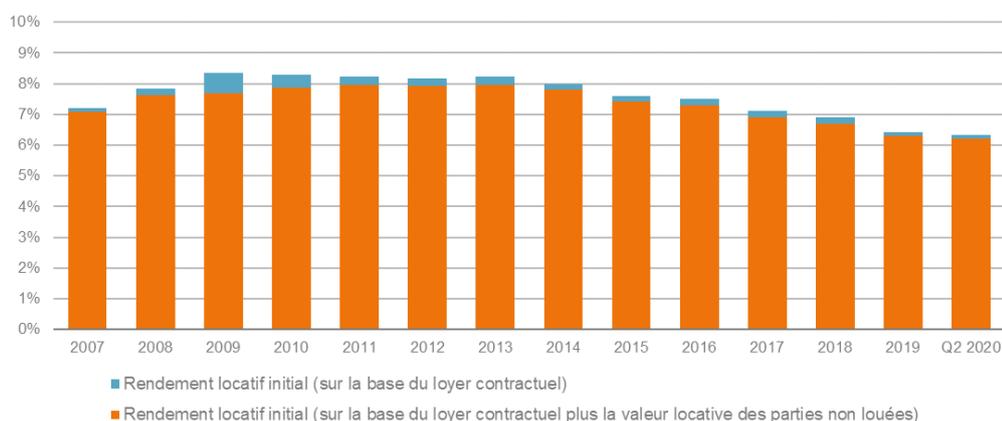
3. Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des immeubles disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

### 3.1.2 Évolution de la juste valeur durant le premier semestre 2020

Au premier semestre 2020, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 50,3 millions d'euros. En outre, il a été consacré 154,8 millions d'euros à l'achèvement de projets préloués pour le compte de la société et à des investissements dans le portefeuille existant. Des ventes immobilières ont également eu lieu pour un montant de 6,9 millions d'euros.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint +87,5 millions d'euros pendant le premier semestre de 2020. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut sur la base des locations contractuelles se monte au 30 juin 2020 à 6,1 %, une stabilisation par rapport au taux de 6,2 % enregistré à la fin de 2019.

#### TAUX DE RENDEMENT BRUT HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE DE WDP





### 3.1.3 Valeur et composition du portefeuille en location

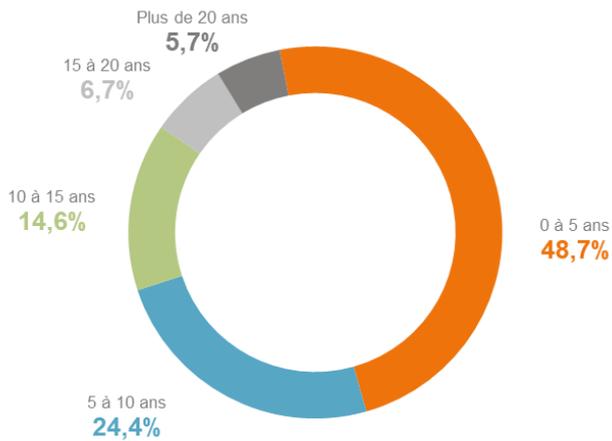
La superficie totale est de 1 286,4 hectares, dont 94,9 hectares en concession. Les 1 191,6 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 1 204,3 millions d'euros, soit 28 % de la juste valeur de la totalité du portefeuille. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 101 euros/m<sup>2</sup>, frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

#### DESTINATION AU 30.06.2020

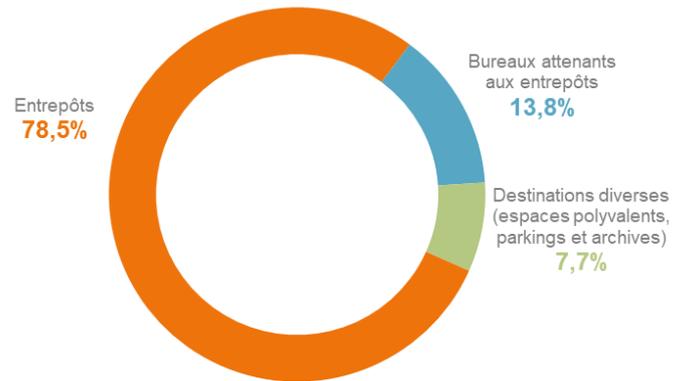
	Surface construite (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m <sup>2</sup> (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	4.237.258	191,5	45,2	78%
Bureaux attenants aux entrepôts	355.541	33,6	94,4	14%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	651.025	19,0	29,0	8%
<b>Total</b>	<b>5.243.824</b>	<b>244,1</b>	<b>46,5</b>	<b>100%</b>



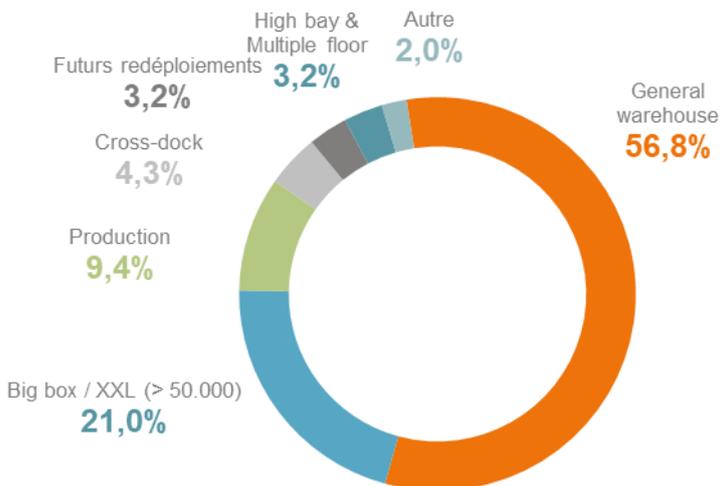
### RÉPARTITION DE LA JUSTE VALUER EN FONCTION DE L'ÂGE<sup>1</sup>



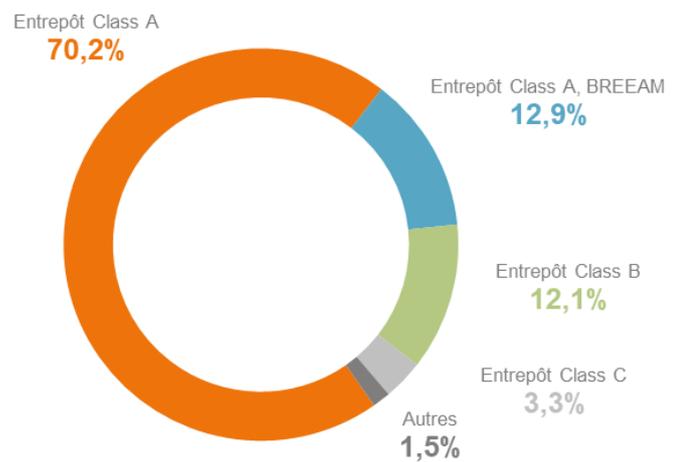
### RÉPARTITION DE LA VALEUR LOCATIVE TOTALE PAR DESTINATION



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



### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DE LA JUSTE VALEUR) PAR NIVEAU DE QUALITÉ DU BÂTIMENT



1. Les bâtiments qui ont subi une rénovation importante sont considérés comme neufs au moment où leur rénovation est terminée.

### 3.1.4 Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'établit à 98,2 % au 30 juin 2020 (panneaux solaires compris)<sup>22</sup>. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.

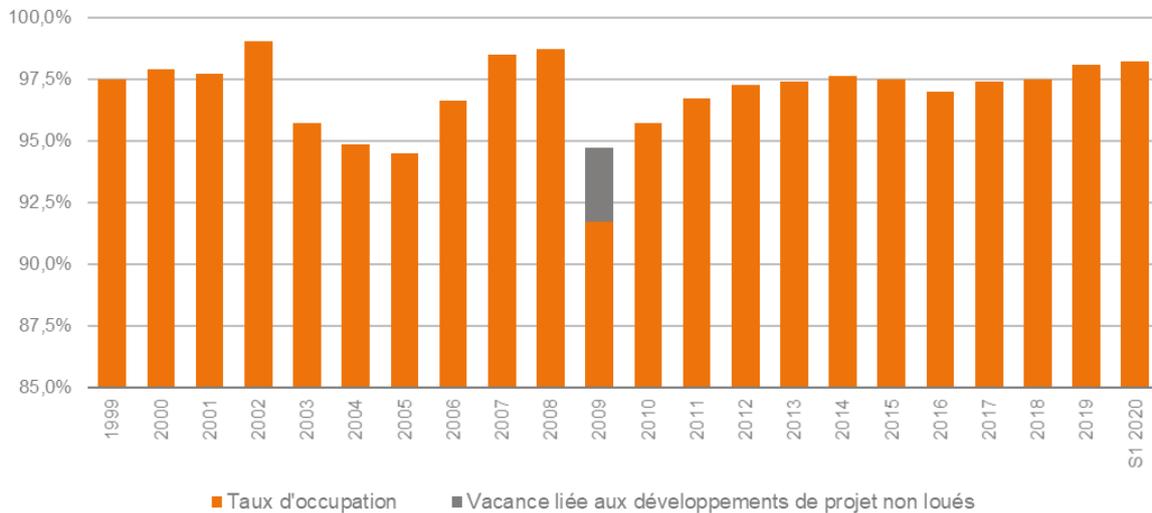
Le développement de partenariats à long terme avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale des contrats de bail s'élève à 7,2 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,8ans.

Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale s'élève à 7,4 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 6,1 ans.

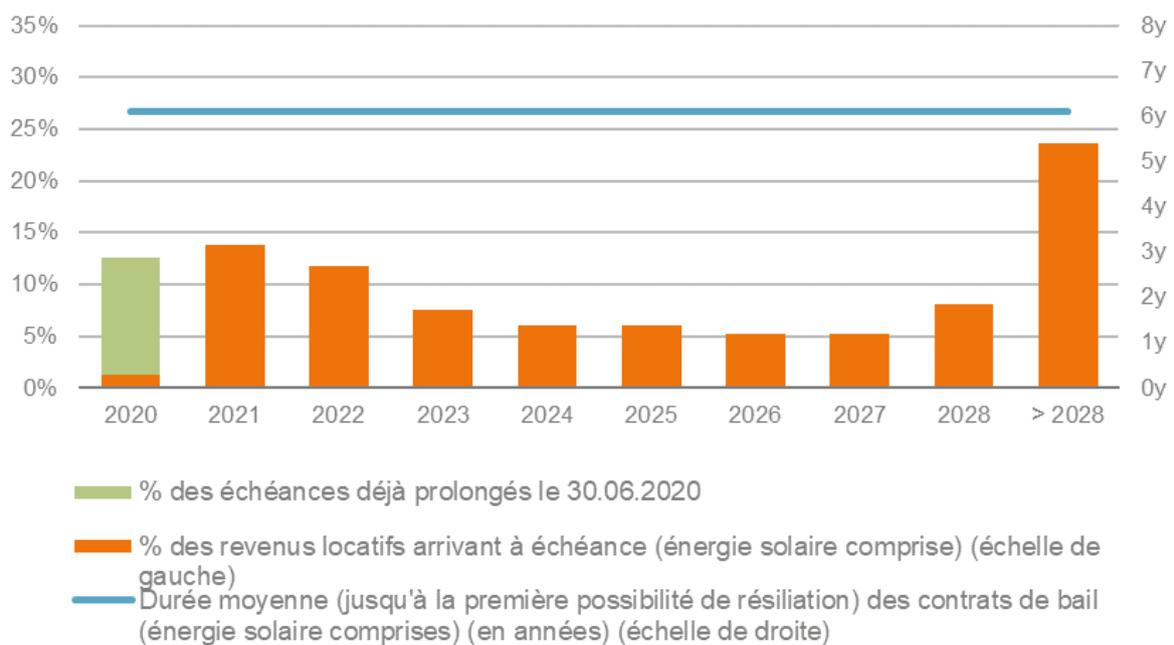
---

<sup>22</sup> Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 98,1 %.

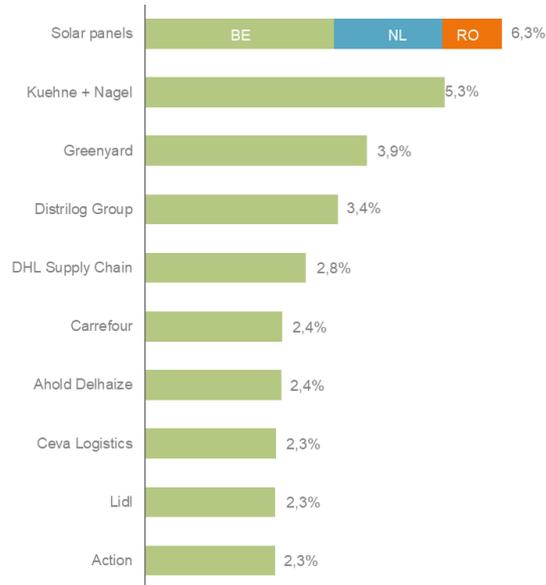
## TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE WDP (Y COMPRIS PANNEAUX SOLAIRES)



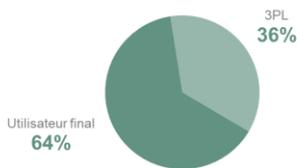
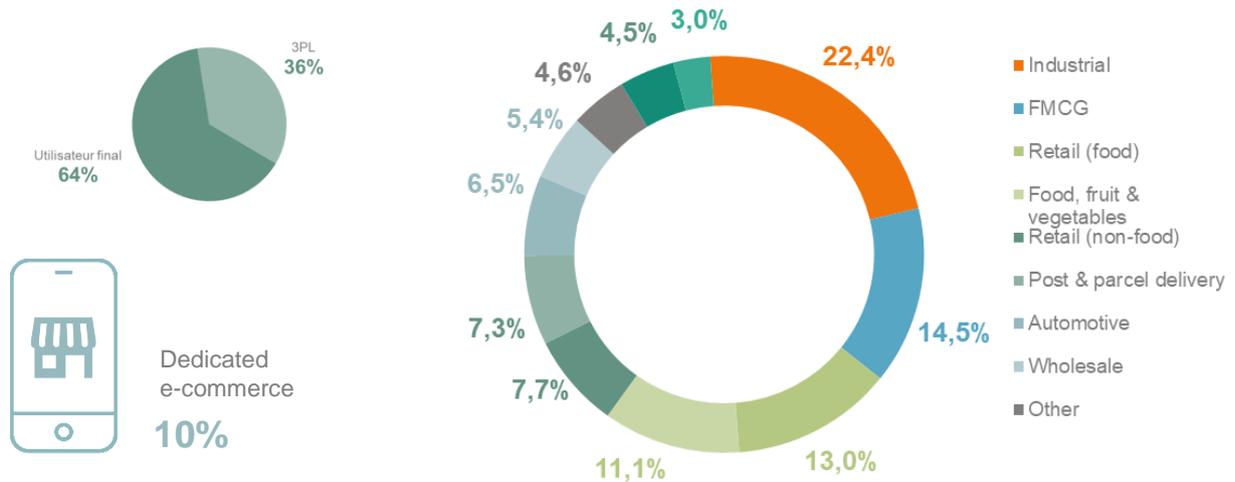
## ÉCHÉANCES DES REVENUS LOCATIFS (JUSQU'À LA PREMIÈRE POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION)



### TOP 10 DES LOCATAIRES



### REVENUS LOCATIFS 2020 PAR CATÉGORIE DE LOCATAIRES



### 3.1.5 Aperçu des projets en exécution<sup>23</sup>

Le coût « out-of-pocket » escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 503 millions d'euros, dont 315,2 millions d'euros doivent encore être investis. WDP prévoit de réaliser sur l'investissement global un rendement de 6,8 % (rendement locatif brut initial d'environ 5,9 % en Europe occidentale et 8,4 % en Roumanie).

	Pays	Type	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Livraison prévue	Projets pré-loués Locataire	Budget d'investissement (en million euros) <sup>1</sup>	Rendement escompté
Courcelles, rue de Liège 25	BE	Construction neuve	2.190	1Q21	100% Conway	2	
Geel, Hagelberg 12	BE	Construction neuve	8.000	3Q21	100% Distrilog	4	
Heppignies	BE	Construction neuve	2.000	4Q21	100% Fully let	5	
Heppignies, rue de Capilône 6	BE	Construction neuve	13.000	2Q21	100% Trafic	5	
Lokeren, Industrierrein E17/4	BE	Construction neuve	60.000	3Q21	100% Barry Callebaut	92	
Londerzeel, Weversstraat 27-29	BE	Construction neuve	20.000	1Q21	100% Colruyt	9	
Nijvel, rue de l'industrie 30	BE	Construction neuve	2.000	4Q20	100% WEG	1	
<b>BE</b>			<b>107.190</b>			<b>117</b>	
Bettembourg (Eurohub Sud 4)	LU	Construction neuve	25.000	2Q21	0% In commercialisation	13	
Contern	LU	Construction neuve	15.000	2Q22	50% DB Schenker + in commercialisation	10	
<b>LU</b>			<b>40.000</b>			<b>23</b>	
Bleiswijk, Prismalaan West 31	NL	Construction neuve	16.400	1Q21	100% Boland	18	
Bleiswijk, Snelliuslaan 13	NL	Construction neuve	17.000	3Q20	100% Drake & Farrell	16	
Breda, Heilaarstraat 263	NL	Redéveloppement	5.000	3Q20	100% Lidl	3	
Den Haag, Westmietweg	NL	Redéveloppement	26.000	3Q21	100% CEVA Logistics	19	
Rotterdam-Zuid	NL	Construction neuve	48.000	1Q21	100% Various	56	
Heerlen, Argonstraat 14-16	NL	Construction neuve	26.000	4Q20	100% 3PL	14	
Nieuwegein, Divisiedok 1	NL	Construction neuve	12.500	3Q20	100% Bol.com	15	
Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	NL	Construction neuve	26.000	4Q20	100% Kivits Groep Holding	30	
's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	NL	Construction neuve	55.000	3Q20	100% Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	33	
<b>NL</b>			<b>231.900</b>			<b>204</b>	
Buzau	RO	Construction neuve	21.000	4Q20	100% Ursus Breweries	13	
Deva	RO	Construction neuve	45.000	4Q20	100% Carrefour	24	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Construction neuve	10.000	1Q21	100% Decathlon	5	
Craiova	RO	Construction neuve	58.000	2Q21	100% Profi	33	
Paulesti	RO	Construction neuve	11.000	1Q21	100% Rosti	7	
Slatina	RO	Construction neuve	62.000	3Q20	100% Pirelli	40	
Timisoara	RO	Construction neuve	57.000	4Q21	100% Profi	38	
<b>RO</b>			<b>264.000</b>			<b>159</b>	
<b>Totaal</b>			<b>643.090</b>			<b>503</b>	<b>6,8%</b>

1. Dans ce cas-ci, en ce qui concerne les projets de redéveloppement, la valeur des projets de redéveloppement n'a pas été prise en compte avant le début de la rénovation. En tenant compte de la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Luxembourg (55 %).

<sup>23</sup> Voir également 1. Transactions et réalisations - Projets en exécution chez WDP en 2020 - Aperçu du premier semestre

## 3.2 Analyse du marché immobilier logistique

### 3.2.1 Belgique et Luxembourg

Le volume d'espaces logistiques a bien résisté, malgré la crise de la Covid-19. Si l'on compare à la moyenne sur dix ans, on constate même une hausse de 16 % au cours des six premiers mois de l'année, ce qui porte ainsi le take-up du premier semestre de 2020 dans le top 3 de la décennie écoulée. Le pourcentage de bâtiments immédiatement disponibles est, par ailleurs, tombé à un plancher historique, à moins de 2 %. Ce manque de disponibilité contraste fortement avec le taux de disponibilité élevé enregistré après la crise financière de 2008-09 et est principalement dû au nombre limité de développements spéculatifs et de bâtiments sur mesure ces dernières années. Ce faible taux de disponibilité, combiné aux volumes restreints des développements, met les loyers sous pression. 2019 aura en effet été marquée par une pause au niveau du développement de nouveaux bâtiments, alors que l'activité de construction a augmenté en 2020. Il s'agit surtout de projets situés à des endroits stratégiques présentant un potentiel d'avenir, et jamais des projets spéculatifs. Les taux de rendement « prime » sont restés stables, autour de 4,9 %, sur une base trimestrielle et devraient, selon les prévisions, le rester. Le confinement a posé les bases de toute une série de tendances qui marqueront le futur : montée en puissance du commerce électronique et importance du secteur de l'alimentation, demande pour des espaces de stockage provisoires, optimisation et centralisation de la chaîne d'approvisionnement. Il faudra aussi s'attendre à un accroissement de la robotisation et de l'automatisation. Le risque de disruption dû aux grandes distances entre les espaces de stockage sera couvert par la nécessité d'espaces de stockage et de production plus proches des marchés cibles, ce qui aura un impact sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, l'implantation des bâtiments et la conception de ces bâtiments.

### 3.2.2 Pays-Bas

Le marché immobilier logistique néerlandais a poursuivi sur sa lancée de 2019 au début de 2020. Le take-up a atteint un plafond historique et le taux d'occupation est resté élevé, de même que la superficie des espaces immobiliers réceptionnés. La demande d'espaces immobiliers logistiques demeure significative, principalement en raison de la progression constante du commerce électronique. L'effet du « last mile » gagne aussi en importance. Les Pays-Bas restent une région attrayante pour les prestataires de services logistiques en raison de leur climat économique favorable, leur situation géographique stratégique et l'excellente qualité de leur infrastructure. La forte demande en immobilier logistique met les rendements sous pression et entraîne une diminution de la durée des contrats de bail et des incentives. Les taux de rendement « prime » tournent autour de 4 %. Le coronavirus a néanmoins provoqué des troubles sociaux et économiques. La montée en puissance du commerce électronique a d'ores et déjà entraîné une hausse de la demande, entre autres, des supermarchés et des distributeurs en ligne et va probablement déboucher sur une augmentation des activités de placement à l'avenir. Le nombre restreint de projets de développement spéculatifs a maintenu le taux de vacance limité.

### 3.2.3 France

Le marché immobilier a connu un début d'année hésitant, avec un net recul du take-up au premier trimestre, qui s'est prolongé avec l'apparition du coronavirus. Une hausse du taux de vacance a également été enregistrée (5 % actuellement). Il est important de noter l'importance de plus en plus grande que prennent des régions situées hors des axes logistiques connus et plus précisément le Pays de la Loire, la Normandie, la Bourgogne-Franche-Comté, le Grand Est et la Nouvelle-Aquitaine. Le nombre de projets de constructions neuves, notamment en vue de la location, a clairement progressé, surtout ceux mettant l'accent sur la durabilité et l'optimisation énergétique. Les taux de rendement « prime » sont restés stables autour de 4,0 % au premier semestre de 2020, de même que les loyers. La crise de la Covid-19 souligne le rôle stratégique que joue la logistique dans l'économie française. On peut s'attendre à ce que les entreprises revoient leurs chaînes d'approvisionnement existantes (rapatriement de la production, augmentation des stocks et de la demande d'espaces de stockage), ce qui impliquera d'autres besoins en logistique.

### 3.2.4 Roumanie

Le secteur de l'industrie et de la logistique et le nombre de projets de développement immobilier ont continué de progresser en Roumanie au premier semestre de 2020, soutenus par la croissance économique et l'amélioration des routes et de l'infrastructure. La majorité des nouveaux développements se concentre toujours autour de la capitale Bucarest, mais aussi autour d'autres villes comme Oradea, Timisoara, Cluj, Deva et Sibiu. Les taux de rendement « prime » oscillent entre 7 % et 7,50 %. Malgré l'impact de la pandémie mondiale, la demande d'espaces immobiliers logistiques demeure très forte et le taux de vacance reste bas. Le commerce électronique a également le vent en poupe dans cette région, ce qui laisse ici aussi augurer des évolutions au niveau des chaînes d'approvisionnement existantes, de l'automatisation et du type de bâtiments. La prudence reste toutefois de mise, surtout jusqu'à la fin de l'année, moment où les conséquences à long terme de la crise de la Covid-19 sur l'économie roumaine seront plus faciles à évaluer.

Sources : CBRE, BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield, JLL et WDP Research

## 4. Commentaires concernant le Covid-19 et prévisions 2020

Suite à les déclarations précédemment communiquées dans le [WDP Rapport financier annuel 2019](#) et [les résultats Q1 2020](#) sur l'impact de Covid-19, WDP souhaite informer davantage ses parties prenantes comme suit :

- **Généralités** : #TeamWDP est restée pleinement opérationnelle pendant le confinement grâce à un environnement numérique et des outils de communication modernes et ont été disponibles pour aider nos clients et naviguer à travers cette crise avec toutes les parties prenantes. Le développement de la logistique constitue un enjeu crucial pour de nombreuses entreprises. WDP observe d'ailleurs que les clients ont bien respecté leurs engagements (comparé à la crise de 2009) et constate une reprise de l'activité dans les différents pays du portefeuille, tant pour les projets existants que pour les nouveaux. Des nouveaux investissements dans les chaînes d'approvisionnement seront également nécessaires une fois la crise terminée.
- **Financier** : WDP a un bilan solide avec des chiffres sains tels qu'un taux d'endettement de 48,1 % (contre un engagement de 65 % maximum) et un Interest Coverage Ratio de 4,9x (contre un engagement de 1,5x minimum). En termes de liquidités, le programme commercial paper est entièrement couvert et WDP dispose également de plus de 550 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, ce qui lui permet de couvrir aisément les projets en exécution (environ 650 000 m<sup>2</sup>, pré-loués à 96 %, dont 315 millions d'euros devaient encore être investis au 31 juin 2020) et les échéances des dettes jusqu'à la fin 2021 (environ 207 millions d'euros). Ce qui précède ne tient également pas compte de l'impact annuel potentiel des bénéficiaires réservés et du dividende optionnel (en 2020, 92 millions d'euros combinés).
- **Portefeuille et clients** : WDP peut s'appuyer sur une clientèle diversifiée et qualitative en termes d'exposition par pays, secteur et site qui assure une diversification des risques. En outre, les entrepôts sont opérationnels et fonctionnels et, dans de nombreux cas, ils sont essentiels à la supply chain et à l'approvisionnement en ces temps de crise. WDP est conscient des défis auxquels sont confrontés ses clients et un certain nombre d'entre eux ont indiqué qu'ils étaient confrontés à des problèmes de liquidités à court terme. Toutefois, WDP a travaillé au cas par cas et uniquement en cas de raisons justifiées, avec un certain nombre de clients dans le portefeuille (actuellement environ 10 %), pour trouver une solution concernant le redéploiement et la prolongation des délais de paiement du loyer (ou une partie du loyer) du deuxième trimestre à la fin de l'année – WDP n'a pas autorisé de réduction de loyers étant donné le rôle important des entrepôts. Cela a entraîné une augmentation des créances clients. La hausse des créances clients de 16,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 27,7 millions d'euros au 30 juin 2020 est due, pour 3,1 millions d'euros, à ces redéploiements des paiements et au solde lié aux taxes immobilières à imputer – comme c'est habituellement le cas.
- **Comportement de paiement des clients** : actuellement, WDP a reçu 94 % des loyers du deuxième trimestre 2020. 4 % ou 2,7 millions d'euros des loyers font l'objet d'une révision du délai de paiement et 2 % doivent encore être payés. Concernant les factures de loyer échues de juillet 2020 (pour les locations mensuelles) et du troisième trimestre 2020 (pour les locations trimestrielles), 90 % ont été payées.

- **Projets en exécution** : en raison des mesures de sécurité nécessaires et selon les pays, il y a eu des retards, certes limités, dans l'exécution des nouveaux développements. À l'heure actuelle, tous les chantiers de WDP sont toujours opérationnels et tournent de nouveau à plein régime.
- **Perspectives 2020** : sur la base de ce qui précède, WDP prévoit, comme déjà annoncé, pour 2020 un résultat EPRA de 0,95 à 1,00 euro par action, WDP s'attendant à ce que le chiffre se situe dans le haut de la fourchette (contre 1,00 euro au début de l'année, principalement à cause des retards attendus dans la livraison des projets en cours ainsi que d'une augmentation prévue de la provision pour créances douteuses). Sur la base de ces projections, WDP entend toujours proposer un dividende brut de 0,80 euro pour 2020, payable en 2021, comme prévu initialement, soit une augmentation de 8 %. WDP considère toujours un taux d'occupation d'au moins 97 % en moyenne pour 2020 et un taux d'endettement inférieur à 50 % (sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille).
- **Perspective à long terme** : à plus long terme, WDP estime que les tendances structurelles sont intactes – telles que les changements de comportement des consommateurs (par exemple, le commerce électronique), les développements technologiques et la demande de durabilité conduisant à une adaptation des réseaux de consommation et de distribution et donc à une demande d'espace logistique. WDP observe par ailleurs des signes selon lesquels ces changements seront renforcés par cette crise en raison d'une part accrue du commerce électronique alimentaire, d'un retour d'une production locale plus proche du consommateur et d'un renforcement des stocks stratégiques pour des produits critiques. En outre, WDP a observé une reprise plus rapide que prévu des activités à la fin du deuxième trimestre et table sur une demande soutenue pour les espaces logistiques modernes tant aujourd'hui qu'après la crise. C'est la raison pour laquelle WDP se sent confortée par rapport à son business plan 2019-23, dont l'exécution se déroule comme prévu au vu du rythme actuel d'identification des nouveaux investissements. Ce rythme est nécessaire, compte tenu des projets prélués et l'accroissement de la complexité et de la durée de certains projets.
- **Disclaimer** : ces projections et hypothèses sont basées sur la situation actuelle, la connaissance et l'évaluation de la crise et dépendent de la durée et de l'évolution de la pandémie de Covid-19 ainsi que de la nature et de l'efficacité des mesures gouvernementales d'accompagnement, sous réserve d'un impact négatif lourd à cause des vagues suivantes de la pandémie de Covid-19 et/ou des quarantaines.

## L'action

### DONNEES PAR ACTION

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	174.713.867	172.489.205	161.429.730
Free float	75%	75%	75%
Capitalisation boursière (en euros)	4.245.546.968	3.996.821.367	2.656.672.128
Volume traité	37.796.589	65.984.303	41.646.577
Volume journalier moyen (en euros)	7.167.529	5.533.360	2.543.078
Vélocité free float <sup>1</sup>	57,4%	50,7%	34,4%
Cours boursier pour la période			
maximum	28,8	23,1	17,7
minimum	17,0	16,3	13,3
clôture	24,3	23,2	16,5
IFRS NAV <sup>2</sup> (en euros)	12,4	12,2	9,8
EPRA NTA (en euros) <sup>3</sup>	13,1	12,8	10,2
Pourcentage de distribution	n.r.	84%	82%
Résultat EPRA/action <sup>3</sup> (en euros)	0,49	0,93	0,86
Résultat EPRA/action <sup>4</sup> (en euros)	0,48	0,88	0,83
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	0,74	0,69
Dividende net/action (en euros)	n.r.	0,52	0,48

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

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

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

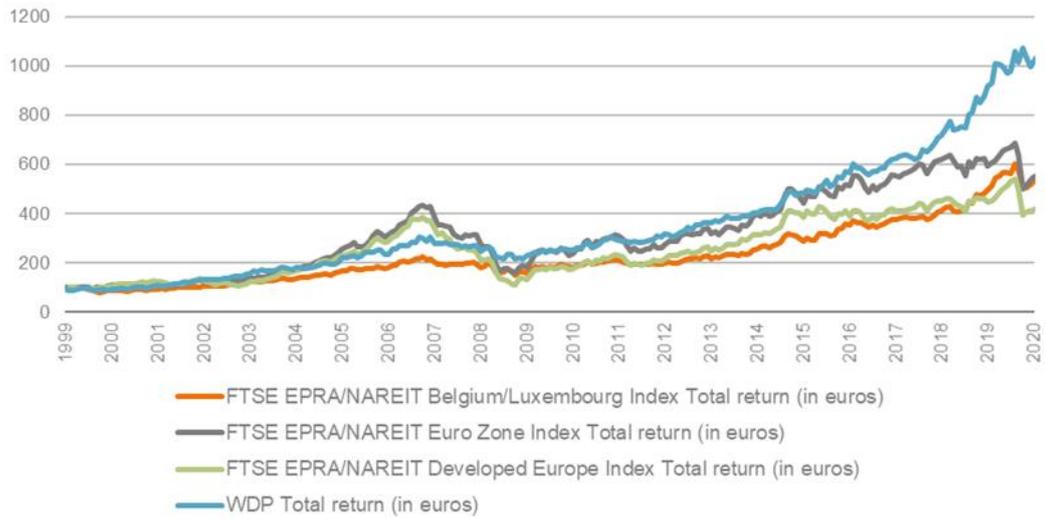
3. Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

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

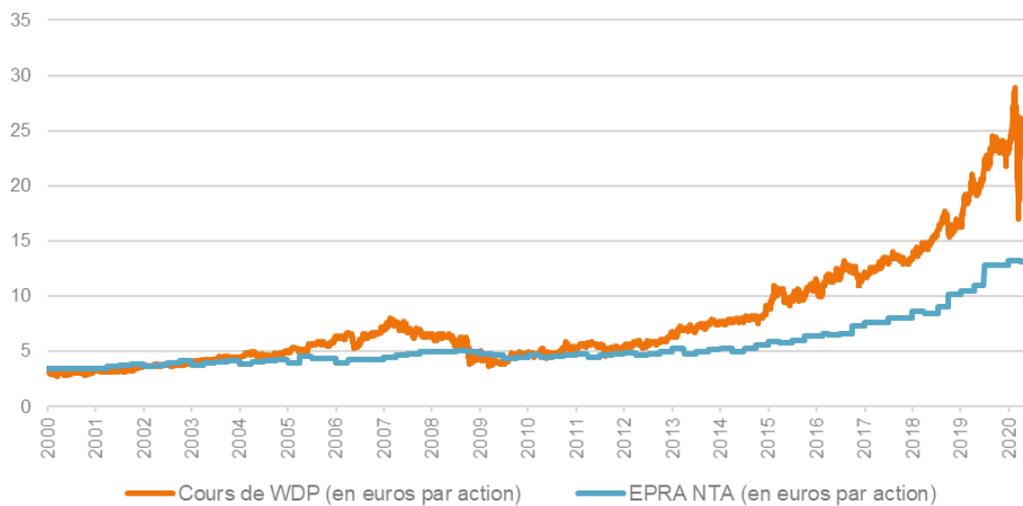
EURONEXT  
IPO : 28|06|1999  
Cotation : continue  
Code ISIN : BE0003763779  
Liquidity provider : Kempen & Co et KBC Securities



## RENDEMENT DE L'ACTION WDP VERSUS INDICES EPRA



## COURS BOURSIER VERSUS EPRA NTA



## ACTIONNARIAT

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	131.771.112		75,42%
Sociétés liées à BlackRock <sup>1</sup>	4.618.929	29.12.2016	2,64%
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	4.738.986	02.11.2018	2,71%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire <sup>2</sup>	122.413.197	27.05.2020	70,06%
Famille Jos De Pauw (Actionnaire de Référence) <sup>3</sup>	42.942.755	28.05.2020	24,58%
<b>Total</b>	<b>174.713.867</b>		<b>100,00%</b>

Cet aperçu reflète la situation à la date du Rapport financier semestriel.

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

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

## ESG

### 3.2.5 Charity #InThisTogether



WDP est solidaire des groupes les plus vulnérables et des initiatives sociales qui sont frappés de plein fouet par la crise du Covid-19. À l'initiative du président et de l'ensemble du Conseil d'Administration, une action de soutien spécifique a été lancée et a permis de récolter 100 000 euros au profit d'organisations en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie que WDP soutient avec ferveur. En outre, WDP réserve aussi une partie des ressources pour ses employés qui pourraient avoir besoin d'un soutien à cause du Covid-19.

Ce soutien financier trouve son fondement dans la solidarité des membres du Conseil d'Administration et de la #TeamWDP. Les membres du Conseil d'Administration et les deux CEO ont, chacun, réservé 15 % de leur salaire du deuxième trimestre 2020 à cette action de soutien. La #TeamWDP a pu également contribuer financièrement à cette action de soutien sur base volontaire. Le montant récolté a été doublé par WDP.

### 3.2.6 ESG Roadmap 2019-23

La feuille de route ESG Roadmap 2019-23 prévoit de nombreuses actions concrètes dans les volets Environnemental, Social et Governance (ESG). Cette feuille de route a été élaborée et implémentée dans le cadre du [WDP ESG Framework](#), qui est basé sur les Objectifs de développement durable des Nations unies (ODD).

Différents projets ont été entamés et/ou réalisés dans le courant du premier semestre de 2020.

#### Environnement

- Efficacité énergétique



En ce qui concerne l'efficacité énergétique et les réductions des émissions de CO<sub>2</sub>, un outil de monitoring énergétique a été déployé sur l'ensemble du portefeuille en 2019. Cet outil mesure la consommation d'électricité, de gaz et d'eau dans chaque bâtiment. Les données sont agrégées pour calculer une empreinte carbone totale et analysées en profondeur afin d'optimiser la consommation des clients. Cet outil est compatible avec le programme de panneaux solaires. Concrètement, plus d'un tiers des sites WDP sont aujourd'hui équipés d'une installation photovoltaïque.<sup>24</sup>

WDP a, par ailleurs, conclu deux emprunts verts (avec IFC et la BERD), pour un montant d'environ 355 millions d'euros. Ces prêts seront utilisés pour investir dans des projets à faible consommation énergétique en Roumanie.<sup>25</sup>

<sup>24</sup>Voir aussi 1.5 Ambition d'un portefeuille PV total de 100 MWp à moyen-long terme chez WDP en 2020 - Aperçu du premier semestre.

<sup>25</sup>Voir aussi 2.5 Résultats financiers - Gestion des ressources financières chez WDP en 2020 - Aperçu du premier semestre.

## Social

- Covid-19

En cette période inédite de crise du Covid-19, la priorité de WDP va à la santé et à la sécurité de ses employés et de tous ses partenaires. Dès le début de la période de confinement, WDP est passée à un environnement de travail purement digital doté d'outils de communication modernes et à une solution de télétravail flexible. Lorsque les mesures ont été assouplies, les collaborateurs ont pu compter sur une procédure de réintégration permettant de garantir la sécurité de tous au bureau. WDP est consciente des efforts exceptionnels qui ont été consentis par ses collaborateurs au cours de la période écoulée (et qui sont toujours consentis à l'heure actuelle) et ne perd pas de vue l'équilibre nécessaire entre vie professionnelle et vie privée. Pendant la période de confinement, la dynamique de groupe et la motivation ont notamment été entretenues par des activités sportives et familiales en ligne et des réunions d'équipe virtuelles.

- Attirer et garder les talents

#TeamHR a lancé un [site entièrement dédié à l'emploi chez WDP](#) au début de 2020. Ensuite, durant cette crise, WDP pouvait réaliser quelque nouveaux recrutements.

- Numérisation

Le déploiement du Project Brains, axé sur l'optimisation des flux de données de WDP et une gestion cohérente des documents, s'est poursuivi au premier semestre de 2020.

- Développement des employés

De nombreuses formations ont aussi été organisées parallèlement au déploiement de Project Brains (Sharepoint, Teams, Salesforce, OneNote...).

Afin de promouvoir l'importance des enjeux ESG au sein de l'entreprise et souligner la place primordiale qu'occupe la feuille de route ESG Roadmap 2019-23 dans le fonctionnement opérationnel, un ICP relatif aux critères ESG a été ajouté dans l'évaluation de chaque collaborateur pour 2020 et les années suivantes.





## Facteurs de risque

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée et leur impact possible, tels que ceux-ci sont exposés dans le [Rapport financier annuel 2019](#) de WDP.



## États financiers semestriels

### 1. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2020

#### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ ABRÉGÉ

(en euros x 1.000)	S1 2020	FY 2019	S1 2019
Revenus locatifs	110.746	202.748	98.880
Charges relatives à la location	116	184	-263
<b>Résultat locatif net</b>	<b>110.862</b>	<b>202.932</b>	<b>98.617</b>
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	14.003	18.226	13.065
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-17.957	-21.238	-16.240
Autres revenus et dépenses liés à la location	9.954	16.646	9.189
<b>Résultat immobilier</b>	<b>116.862</b>	<b>216.566</b>	<b>104.631</b>
Frais techniques	-2.885	-4.552	-2.184
Frais commerciaux	-353	-656	-378
Frais de gestion immobilière	-1.141	-2.037	-997
<b>Frais immobilières</b>	<b>-4.379</b>	<b>-7.245</b>	<b>-3.558</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>112.483</b>	<b>209.321</b>	<b>101.073</b>
Frais généraux de la société	-6.388	-11.034	-5.313
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-3.266	-6.526	-3.903
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>102.829</b>	<b>191.761</b>	<b>91.858</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	222	10	-220
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	81.487	285.353	152.357
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>184.538</b>	<b>477.124</b>	<b>243.994</b>
Revenus financiers	232	453	726
Charges d'intérêt nettes	-18.251	-39.411	-19.547
Autres charges financières	-410	-1.257	-931
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-30.179	-29.883	-45.921
<b>Résultat financier</b>	<b>-48.607</b>	<b>-70.099</b>	<b>-65.673</b>
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	4.450	3.117	1.843
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>140.381</b>	<b>410.142</b>	<b>180.165</b>
<b>Impôts</b>	<b>-3.927</b>	<b>-10.672</b>	<b>-3.513</b>
<b>Résultat net</b>	<b>136.454</b>	<b>399.470</b>	<b>176.652</b>
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	2.400	5.738	1.771
Part du Groupe	134.054	393.732	174.881
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>172.880.354</b>	<b>164.047.016</b>	<b>161.991.151</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>0,78</b>	<b>2,40</b>	<b>1,08</b>
<b>Résultat net dilué par action (en euros)</b>	<b>0,78</b>	<b>2,40</b>	<b>1,08</b>

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ ABRÉGÉ

en euros (x 1.000)	S1 2020	S1 2019
<b>I. Résultat net</b>	<b>136.454</b>	<b>176.652</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)</b>	<b>170</b>	<b>-330</b>
Revalorisation des panneaux solaires	170	-330
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	0	0
<b>Résultat global</b>	<b>136.623</b>	<b>176.321</b>
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	2.316	1.603
Actionnaires du Groupe	134.307	174.718

## COMPOSANTES DU RÉSULTAT NET

en euros (x 1.000)	S1 2020	S1 2019
<b>Résultat EPRA</b>	<b>84.270</b>	<b>73.203</b>
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	83.042	151.163
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-30.179	-45.921
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures incl	-3.079	-3.565
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>134.054</b>	<b>174.881</b>

en euros per action <sup>2</sup>	S1 2020	S1 2019
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,48	0,93
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,17	-0,28
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures incl	-0,02	-0,02
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>0,78</b>	<b>1,08</b>

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

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

en euros per action (dilué) <sup>2</sup>	S1 2020	S1 2019
<b>Résultat EPRA</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	0,48	0,93
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,17	-0,28
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures incl	-0,02	-0,02
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>0,78</b>	<b>1,08</b>

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

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

## BILAN - L'ACTIF

(en euros x 1.000)

30.06.2020 31.12.2019 30.06.2019

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Actifs non courants</b>	<b>4.443.106</b>	<b>4.156.619</b>	<b>3.761.531</b>
Immobilisations incorporelles	588	422	288
Immeubles de placement	4.286.327	4.002.340	3.612.286
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	123.907	125.244	120.961
Actifs financiers non courants	4.934	4.743	4.743
Créances commerciales et autres actifs non courants	2.994	4.162	5.219
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	24.357	19.707	18.034
<b>Actifs courants</b>	<b>72.993</b>	<b>66.171</b>	<b>76.837</b>
Actifs détenus en vue de la vente	699	5.779	10.396
Créances commerciales	27.453	15.364	19.959
Créances fiscales et autres actifs courants	33.290	34.249	38.783
Trésorerie et régularisation actif	2.775	3.604	2.732
Comptes de régularisation	8.776	7.175	4.968
<b>Total de l'actif</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>3.838.368</b>

## BILAN - PASSIF

(en euros x 1.000)

30.06.2020 31.12.2019 30.06.2019

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Capitaux propres</b>	<b>2.208.106</b>	<b>2.149.861</b>	<b>1.729.155</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.103.917</b>	<b>1.687.232</b>
Capital	188.230	185.746	179.245
Primes d'émission	923.843	876.849	686.874
Réserves	913.718	647.590	646.232
Résultat net de l'exercice	134.054	393.732	174.881
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>48.261</b>	<b>45.944</b>	<b>41.924</b>
<b>Passifs</b>	<b>2.307.994</b>	<b>2.072.929</b>	<b>2.109.213</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.795.940</b>	<b>1.707.475</b>	<b>1.690.695</b>
Provisions	357	357	357
Dettes financières non courantes	1.617.725	1.568.199	1.544.547
Autres passifs financiers non courants	158.313	122.501	138.797
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	3.086	3.061	0
Impôts différés - passifs	16.459	13.357	6.995
<b>II. Passifs courants</b>	<b>512.054</b>	<b>365.454</b>	<b>418.518</b>
Dettes financières courantes	432.209	286.629	349.694
Autres dettes financières courantes	182	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	60.057	51.944	44.963
Autres passifs courants	5.192	8.300	10.174
Comptes de régularisation	14.414	18.413	13.518
<b>Total passif</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>3.838.368</b>

## APERÇU DU FLEX DE TRÉSORERIE

en euros (x 1.000)	S1 2020	S1 2019
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture</b>	<b>3.604</b>	<b>1.724</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>	<b>82.928</b>	<b>57.291</b>
Résultat net	136.454	176.652
Impôts <sup>1</sup>	3.927	3.513
Charges d'intérêt nettes (charges d'intérêts conform IFRS 16 non inclus)	17.072	17.269
Revenus financiers	-232	-726
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	-222	-220
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments non monétaires, du fonds de roulement et des intérêts payés</b>	<b>156.999</b>	<b>196.488</b>
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	30.179	45.921
Intérêts intercalaires	-3.067	-1.396
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-81.487	-152.357
Amortissements et réduction de valeur des immobilisations	3.821	4.737
Participations des filiales associées et des joint ventures au résultat	-4.450	-1.843
Autres ajustements des éléments non monétaires	3.528	3.749
<b>Ajustement des éléments non monétaires</b>	<b>-51.476</b>	<b>-101.189</b>
<b>Augmentation (+)/ diminution (-) des besoins en fonds de roulement</b>	<b>-3.900</b>	<b>-16.809</b>
<b>Intérêts payés</b>	<b>-18.695</b>	<b>-21.199</b>
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>	<b>-205.243</b>	<b>-195.228</b>
<b>Investissements</b>	<b>-210.491</b>	<b>-195.185</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-208.456	-190.101
Paiements des acquisitions par le biais d'actions de sociétés immobilières	0	0
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-2.035	-5.084
<b>Ventes</b>	<b>5.448</b>	<b>5.630</b>
Recettes vente d'immeubles de placement	5.448	5.630
Recettes ventes d'actions de sociétés immobilières	0	0
<b>Financement aux sociétés non-controlées à 100%</b>	<b>-200</b>	<b>-5.673</b>
Financements aux sociétés non-controlées à 100%	-200	-5.673
Remboursement de financements aux sociétés non-controlées à 100%	0	0
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>	<b>121.486</b>	<b>138.944</b>
<b>Contracts de crédits</b>	<b>619.831</b>	<b>419.515</b>
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>-420.182</b>	<b>-223.025</b>
<b>Dividendes versés<sup>2</sup></b>	<b>-78.163</b>	<b>-67.547</b>
<b>Augmentation de capital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Augmentation de capital participation minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>10.001</b>
<b>Augmentation (+) ou diminution (-) nette des fonds et équivalents de trésorerie</b>	<b>-829</b>	<b>1.007</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>	<b>2.775</b>	<b>2.731</b>

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

2. Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2020 et 2019 un dividende optionnel, où 55% et 56%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

### APERÇU ABRÉGÉ DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

en euros (x1.000)	01.01.2020	Affectation du résultat 2019	Résultat net du premier semestre	Intérêts minoritaires	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital <sup>1</sup>	Dividendes versés	Autres	30.06.2020
<b>Fonds propres</b>	<b>2.149.861</b>	<b>0</b>	<b>136.454</b>	<b>0</b>	<b>170</b>	<b>49.478</b>	<b>-127.642</b>	<b>-216</b>	<b>2.208.106</b>
Intérêts minoritaires	45.944		2.400		-84				48.261
<b>Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe</b>	<b>2.103.917</b>	<b>0</b>	<b>134.054</b>	<b>0</b>	<b>254</b>	<b>49.478</b>	<b>-127.642</b>	<b>-216</b>	<b>2.159.846</b>
Capital souscrit	185.746					2.484			188.230
Primes d'émission	876.849					46.994			923.843
Réserves	647.590	393.732			254		-127.642	-216	913.718
Résultat net du période	393.732	-393.732	134.054						134.054

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

en euros (x1.000)	01.01.2019	Affectation du résultat 2018	Résultat net du premier semestre	Intérêts minoritaires <sup>1</sup>	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital <sup>2</sup>	Dividendes versés	Autres	30.06.2019
<b>Fonds propres</b>	<b>1.610.516</b>	<b>0</b>	<b>176.652</b>	<b>10.001</b>	<b>-330</b>	<b>43.149</b>	<b>-110.695</b>	<b>-137</b>	<b>1.729.155</b>
Intérêts minoritaires	29.994		1.771	10.001	168			-10	41.924
<b>Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe</b>	<b>1.580.521</b>		<b>174.881</b>		<b>-498</b>	<b>43.149</b>	<b>-110.695</b>	<b>-127</b>	<b>1.687.232</b>
Capital souscrit	176.684					2.561			179.245
Primes d'émission	646.286					40.588			686.874
Réserves	428.767	328.784			-498		-110.695	-127	646.231
Résultat net du période	328.784	-328.784	174.881						174.881

1. Il s'agit de l'intérêt minoritaire de l'augmentation de capital de WDP Romania SRL qui a eu lieu en juin 2019.

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

## 2. Annexes

---

### I. Informations générales concernant la Société

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

Les états financiers intermédiaires résumés de la Société au 30 juin 2020 englobent la Société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

### II. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires résumés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives, applicables en Belgique. Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par le Conseil des normes comptables internationales (IASB) et le Comité d'interprétation des normes internationales d'information financière (IFRIC), dans la mesure où elles s'appliquent aux activités du Groupe et aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2020 et 2019 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2018, nous renvoyons aux rapports annuels de 2019 et 2018.

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

#### **Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2020**

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif »
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : Définition d'une entreprise*
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 *Réforme des taux d'intérêt de référence*
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS

#### **Normes et interprétations émises, mais non encore applicables**

- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allègements au titre des loyers accordés en raison de la crise du COVID-19* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020, mais non encore adopté au niveau européen)
- *Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment que les valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation telles que exposés dans le [Rapport financier annuel 2019](#) de WDP sont toujours d'actualité.

#### IV. Informations segmentées – Résultat opérationnel

en euros (x 1.000)		S1 2020						Total IFRS	Luxembourg <sup>3</sup>	Autres joint ventures <sup>3</sup>
		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Montants non affectés				
I.	Revenus locatifs <sup>1</sup>	35.863	54.285	3.540	17.057	0	110.746	873	0	
III.	Charges relatives à la location	283	168	-311	-24	0	116	-3	0	
	<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>36.147</b>	<b>54.453</b>	<b>3.229</b>	<b>17.033</b>	<b>0</b>	<b>110.862</b>	<b>869</b>	<b>0</b>	
IV.	Récupération des charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	
V.	Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.460	730	1.207	5.605	0	14.003	64	0	
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.987	-3.664	-1.232	-6.074	0	-17.957	-64	0	
VIII.	Autres revenus et dépenses liés à la location <sup>2</sup>	5.670	3.025	65	1.193	0	9.954	15	0	
	<b>Résultat immobilier</b>	<b>41.290</b>	<b>54.544</b>	<b>3.270</b>	<b>17.757</b>	<b>0</b>	<b>116.862</b>	<b>884</b>	<b>0</b>	
IX.	Frais techniques	-1.144	-1.506	-107	-127	0	-2.885	-12	0	
X.	Frais commerciaux	-415	108	-28	-18	0	-353	-3	0	
XII.	Frais de gestion immobilière	-778	-155	-25	-182	0	-1.141	-2	0	
	<b>Charges immobilières</b>	<b>-2.338</b>	<b>-1.553</b>	<b>-161</b>	<b>-327</b>	<b>0</b>	<b>-4.379</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>38.952</b>	<b>52.991</b>	<b>3.109</b>	<b>17.430</b>	<b>0</b>	<b>112.483</b>	<b>867</b>	<b>0</b>	
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-6.388	-6.388	-327	-9	
XV.	Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1.616	-718	0	-932	0	-3.266	0	0	
	<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>37.337</b>	<b>52.273</b>	<b>3.109</b>	<b>16.498</b>	<b>-6.388</b>	<b>102.829</b>	<b>540</b>	<b>-9</b>	
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de	242	-20	0	0	0	222	0	0	
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38.490	40.025	-1.528	4.500	0	81.487	5.987	0	
	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>76.069</b>	<b>92.278</b>	<b>1.581</b>	<b>20.999</b>	<b>-6.388</b>	<b>184.538</b>	<b>6.526</b>	<b>-9</b>	

S1 2019

en euros (x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxembourg <sup>3</sup>	Autres joint ventures <sup>3</sup>
I. Revenus locatifs <sup>1</sup>	35.591	45.693	3.469	14.127	0	98.880	615	
III. Charges relatives à la location	-300	80	33	-76	0	-263	7	
<b>Résultat locatif, moins les charges liées à la location</b>	<b>35.292</b>	<b>45.773</b>	<b>3.502</b>	<b>14.051</b>	<b>0</b>	<b>98.617</b>	<b>622</b>	
IV. Récupération des charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.594	897	1.235	4.339	0	13.065	43	
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.003	-3.267	-1.301	-4.669	0	-16.240	-43	
VIII. Autres revenus et dépenses liés à la location <sup>2</sup>	5.593	1.939	64	1.593	0	9.189	10	
<b>Résultat immobilier</b>	<b>40.475</b>	<b>45.341</b>	<b>3.500</b>	<b>15.315</b>	<b>0</b>	<b>104.631</b>	<b>632</b>	
IX. Frais techniques	-927	-1.166	-63	-28	0	-2.184	-13	
X. Frais commerciaux	-298	-1	-35	-44	0	-378	-2	
XII. Frais de gestion immobilière	-722	-151	-13	-112	0	-997	-2	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.947</b>	<b>-1.317</b>	<b>-110</b>	<b>-184</b>	<b>0</b>	<b>-3.558</b>	<b>-17</b>	
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>38.528</b>	<b>44.024</b>	<b>3.391</b>	<b>15.131</b>	<b>0</b>	<b>101.073</b>	<b>615</b>	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-5.312	-5.313	-186	
XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1.588	-624	0	-1.691	0	-3.903	0	
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>36.940</b>	<b>43.400</b>	<b>3.391</b>	<b>13.439</b>	<b>-5.312</b>	<b>91.858</b>	<b>429</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-220	0	0	0	0	-220	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	86.528	59.824	2.529	3.477	0	152.357	2.443	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>123.247</b>	<b>103.224</b>	<b>5.920</b>	<b>16.916</b>	<b>-5.312</b>	<b>243.994</b>	<b>2.872</b>	

1. Dans le portefeuille WDP, le risque maximum lié aux locataires s'élève à moins de 10% et le risque maximum par site est inférieur à 5%. Voir aussi 3.1. *Rapport immobilier – Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé.*

2. Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2020 à 9,108 millions d'euros et au premier semestre de 2019 à 7,885 millions d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (4,922 millions d'euros), aux Pays-Bas (2,993 million d'euros) et en Roumanie (1,193 million d'euros). Ils font partie de la rubrique *Autres recettes et dépenses*

3. La joint venture WDP Luxembourg a été traitée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à IFRS 11 *Partenariats*. Ce tableau indique le résultat opérationnel (avant frais généraux et selon la part de 55% de WDP) et le réconcilie ensuite avec la part de 55% dans le résultat de cette entité telle que rapportée selon la méthode des mises en

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

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

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

## V. Informations segmentées - Actifs

30.06.2020

en euros (x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres joint ventures
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1.383.666</b>	<b>2.094.150</b>	<b>124.157</b>	<b>684.353</b>	<b>4.286.327</b>	<b>49.990</b>	<b>4.212</b>
Bâtiments existants	1.313.615	1.912.384	123.683	571.353	3.921.036	49.154	0
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	55.040	139.305	0	65.614	259.959	835	4.212
Réserves foncières	15.012	42.460	474	47.386	105.332	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>699</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>62.244</b>	<b>46.516</b>	<b>-176</b>	<b>15.323</b>	<b>123.907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2.184	103	-176	2.097	4.209	0	0
Autres : panneaux solaires	60.060	46.413	0	13.225	119.698	0	0

31.12.2019

en euros (x 1.000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres joint ventures
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>	<b>5.423</b>
Bâtiments existants	1.248.711	1.762.102	125.079	510.809	3.646.702	29.510	0
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	55.882	111.868	0	80.963	248.713	11.166	5.423
Réserves foncières	15.020	48.462	474	42.969	106.925	0	0
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>4.293</b>	<b>1.486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.779</b>	<b>0</b>	<b>563</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>63.023</b>	<b>45.528</b>	<b>0</b>	<b>16.694</b>	<b>125.244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	1.939	135	0	2.159	4.233	0	0
Autres : panneaux solaires	61.083	45.393	0	14.534	121.010	0	0

## VI. Données concernant les filiales

Partie du capital

30.06.2020 30.06.2019

<b>Dénomination et adresse complète du siège</b>		
<b>Entreprises intégralement reprises dans la consolidation</b>		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - France	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas	100%	100%
avec participation dans WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas <sup>1</sup>	100%	100%
WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Bucarest - Roumanie	80%	80%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>2</sup>	100%	100%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - Belgique <sup>3</sup>	100%	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>4</sup>	100%	
<b>Joint ventures</b>		
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Anvers - Belgique <sup>5</sup>	50%	50%
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxembourg <sup>6</sup>	55%	55%
WVI GmbH - Tillypark 1 - 86633 Neuburg a.d. Donau - Allemagne <sup>7</sup>	50%	

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

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

3. Il s'agit d'une joint venture constituée en avril 2017 entre WDP SA et le développeur de projets Thys Bouwprojecten pour assurer le développement du site de Westerlo, Nijverheidsstraat 13. Au début du mois de juillet 2018, WDP a acquis les 50 % d'actions restantes de Thys Bouwprojecten. Par conséquent, WDP détient aujourd'hui 100 % des parts de BST-Logistics NV. La société a fusionné avec WDP

4. WDP Invest NV a été créée le 19 juillet 2019 et est une filiale à 100% de WDP NV.

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

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

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

## VII. Aperçu des revenus futurs

en euros (x 1.000)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire)</b>		
dont l'échéance est		
à un an au plus	225.751	215.379
à plus d'un an et moins de cinq ans	647.404	581.765
à plus de cinq ans	747.325	675.361
<b>Total</b>	<b>1.620.480</b>	<b>1.472.505</b>

Ce tableau comprend un aperçu des revenus locatifs (y compris les produits 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 (inclusive), comme convenu dans les contrats de bail.

### VIII. Immeubles de placement<sup>26</sup>

en euros (x 1.000)	30.06.2020					Luxemburg
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	
<b>Niveau selon IFRS</b>	3	3	3	3		3
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>
Investissements	25.812	91.735	132	36.667	154.346	3.327
Nouvelles acquisitions	0	41.838	0	8.444	50.282	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-249	0	0	0	-249	0
Aliénations	0	-1.882	0	0	-1.882	0
Variations de la juste valeur	38.490	40.025	-1.528	4.500	81.487	5.987
<b>Juste valeur au 30.06.2020</b>	<b>1.383.666</b>	<b>2.094.150</b>	<b>124.157</b>	<b>684.353</b>	<b>4.286.327</b>	<b>49.990</b>

en euros (x 1.000)	31.12.2019					Luxemburg
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	
<b>Niveau selon IFRS</b>	3	3	3	3		3
<b>Juste valeur au terme de l'exercice précédent</b>	<b>1.150.603</b>	<b>1.582.434</b>	<b>119.547</b>	<b>447.279</b>	<b>3.299.863</b>	<b>27.498</b>
Investissements	55.792	122.951	287	147.562	326.593	9.318
Nouvelles acquisitions	6.600	84.047	0	19.719	110.366	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-18.348	-1.487	0	0	-19.835	0
Aliénations	0	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur	124.964	134.488	5.719	20.181	285.353	3.860
<b>Juste valeur au 31.12.2019</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>

<sup>26</sup> Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

## IX. État des dettes

en euros (x 1.000)	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Billet de trésorerie	169.700	199.000	169.700	199.000				
Avances à terme fixe	77.048	14.832	77.048	14.832				
Crédits à taux révisable	59.164	20.654	59.164	20.654				
Prêt obligataire	125.000	50.000	125.000	50.000				
Autres	1.297	2.143	1.297	2.143				
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>432.209</b>	<b>286.629</b>	<b>432.209</b>	<b>286.629</b>				
Crédits à taux révisable	1.315.544	1.190.708			742.591	688.157	572.953	502.551
Prêt obligataire	301.289	376.253			92.200	217.200	209.089	159.053
Autres	892	1.238			741	1.021	151	217
<b>Dette financières non-courantes</b>	<b>1.617.725</b>	<b>1.568.199</b>			<b>835.532</b>	<b>906.378</b>	<b>782.193</b>	<b>661.821</b>
<b>Total</b>	<b>2.049.934</b>	<b>1.854.828</b>	<b>432.209</b>	<b>286.629</b>	<b>835.532</b>	<b>906.378</b>	<b>782.193</b>	<b>661.821</b>

## X. Instruments financiers

30.06.2020

en euros (x 1.000)	Rubrique bilan IFRS 13	Niveau (IFRS 13)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur via le compte de résultat	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2				
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		4.934	4.934	4.934
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		2.994	2.994	2.994
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		27.453	27.453	27.453
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		2.775	2.775	2.775
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		203	203	203
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2				
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>38.359</b>	<b>38.359</b>	<b>38.359</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Passifs financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		301.262	301.262	299.014
Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1				
Dette bancaire	I. B.	2		1.315.571	1.315.571	1.315.571
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		892	892	892
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	116.526		116.526	116.526
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	I. C.	2				
Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		41.787	41.787	41.787
Passifs financiers courants						
Emprunt obligataire : retail bond	II. B.	1		125.000	125.000	126.000
Billets de trésorerie	II. B.	2		169.700	169.700	169.700
Dette bancaire	II. B.	2		136.212	136.212	136.212
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		1.297	1.297	1.297
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	13		13	13
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	II. C.	2				
Autres passifs financiers courants	II. C.	3		168	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		60.057	60.057	60.057
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		3.624	3.624	3.624
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	436		436	436
<b>Total</b>			<b>116.976</b>	<b>2.155.571</b>	<b>2.272.547</b>	<b>2.271.298</b>

31.12.2019

en euros (x1.000)	Rubrique bilan IFRS 13	Niveau (IFRS 13)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur via le compte de résultat	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Immobilisations financières</b>						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
Interest Rate Swap	I. E.	2				
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		4.743	4.743	4.743
Créances à long terme						
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		4.162	4.162	4.162
Créances à court terme						
Créances commerciales	II. D.	2		15.364	15.364	15.364
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		3.604	3.604	3.604
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		63	63	63
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2				
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>27.937</b>	<b>27.937</b>	<b>27.937</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes financiers non courants						
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		251.289	251.289	254.275
Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1		124.964	124.964	129.781
Dettes bancaires	I. B.	2		1.190.709	1.190.709	1.190.709
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		1.238	1.238	1.238
Autres passifs financiers non courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	64.743		64.743	64.743
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	I. C.	2	17.076		17.076	17.076
Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		40.656	40.656	40.656
Dettes financiers courants						
Emprunt obligataire : retail bond	II. B.	1		50.000	50.000	50.293
Billets de trésorerie	II. B.	2		199.000	199.000	199.000
Dettes bancaires	II. B.	2		35.485	35.485	35.485
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		2.143	2.143	2.143
Autres passifs financiers courants						
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2				
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	II. C.	2				
Autres passifs financiers courants	II. C.	3		168	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		51.944	51.944	51.944
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts		2		8.114	8.114	8.114
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	526		526	526
<b>Total</b>			<b>82.344</b>	<b>1.955.709</b>	<b>2.038.053</b>	<b>2.046.150</b>

## Valorisation des instruments financiers

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

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

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

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur se fonde sur des intrants observables et d'autres données qui peuvent être directement ou indirectement dérivées des actifs ou passifs concernés. Les méthodes d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes : la juste valeur des actifs et passifs financiers susnommés est évaluée à la valeur comptable, à l'exception du prêt obligataire dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'un modèle de discounted cash-flow basé sur les taux d'intérêt en fin d'exercice, dans la mesure où ce dernier n'est pas fréquemment négocié (niveau 2). Comme les autres dettes financières sont engagées à un taux d'intérêt variable, la juste valeur est proche de la valeur comptable.

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

### 30.06.2020

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1.000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1.318.607	0,80	7,6
<b>Total</b>		<b>1.318.607</b>	<b>0,80</b>	<b>7,6</b>

### 30.06.2019

Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1.000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	1.023.491	1,19	7,0
Interest Rate Swap (forward start)	2	25.000	0,90	9,5
<b>Total</b>		<b>1.173.491</b>	<b>1,16</b>	<b>7,3</b>

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

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir le risque de taux sur ses dettes financières en vue de réduire la volatilité du résultat EPRA (qui constitue la base du dividende) tout en maintenant le coût de l'endettement à un niveau le plus bas possible. La gestion de ces instruments de couverture se fait au niveau central dans le cadre d'une politique de macro-

couverture (macro hedging). Le Groupe n'utilise pas les instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de dérivés à des fins commerciales (trading). Les dérivés qui sont actuellement utilisés par WDP ne sont pas qualifiés comme transactions de couverture.

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

Ces contrats ont été évalués à la date du bilan à leur juste valeur, en application de la norme IFRS 9. Ces informations sont reçues des différents établissements financiers et sont vérifiées par WDP à l'aide de l'actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes d'intérêt correspondantes.

La détermination de la juste valeur se fait à partir de données observables. Il en résulte que les contrats IRS entrent dans le niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur déterminée dans la norme IFRS. La juste valeur est déterminée en fonction d'un modèle de discounted cash flow sur la base des taux d'intérêt pertinents sur le marché, tels que reflétés dans la forward interest curve à la date du bilan.

Aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur pendant le premier semestre 2020. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été amorti avant l'échéance finale.

## XI. Taux d'endettement

en euros (x 1.000)

	30.06.2020 (IFRS)	30.06.2020 (proportionnel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	2.307.994	2.340.282	2.072.929	2.100.285
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	357	357	357	357
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	116.526	116.526	81.819	81.819
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	16.459	20.853	13.357	15.908
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures	13	13	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	14.414	14.650	18.413	18.418
<b>Total endettement</b>	<b>A 2.160.225</b>	<b>2.187.882</b>	<b>1.958.984</b>	<b>1.983.784</b>
Total actif	4.516.100	4.548.388	4.222.790	4.250.146
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	0	0	0	0
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B 4.516.100</b>	<b>4.548.388</b>	<b>4.222.790</b>	<b>4.250.146</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 47,8%</b>	<b>48,1%</b>	<b>46,4%</b>	<b>46,7%</b>

## XII. Droits et obligations hors bilan

Au 30 juin 2020, WDP SA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires d'un montant total de 3 628 736 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

en euros	30.06.2020
<b>Environnement</b>	<b>1.412.211</b>
<b>Location et concession</b>	<b>942.369</b>
<b>Services</b>	<b>20.370</b>
<b>Exécution des travaux</b>	<b>1.253.786</b>

WDP Nederland N.V. s'est aussi engagée à libérer un terrain destiné à la réalisation de bâtiments professionnels à Zwolle, pour un montant préalablement convenu de 6 millions d'euros. Ce terrain doit être libéré au plus tard en 2023.

WDP a pris dans le cadre de son programme d'investissement en cours différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué au point *1 Transactions et réalisations chez WDP en 2020 - Aperçu du premier semestre*

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

- Un cautionnement à hauteur de 25 millions d'euros, au profit d'ABN AMRO, à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland N.V. (pour le financement de montants à court terme par une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros, dont 13 millions ont été utilisés).
- Un cautionnement au profit de la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Romania SRL à hauteur de 44 millions d'euros.
- Un cautionnement au profit de Banque et Caisse d'épargne de l'État à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA à hauteur de 21 millions d'euros.

WDP prévoit les engagements suivants dans ses contrats de financement :

- Une Interest Coverage Ratio d'au moins 1,5x. Pour le premier semestre de 2020, la couverture s'élève à 4,9x.
- Un taux d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 30 juin 2020, ces taux étaient de respectivement 47,2 % et 48,1 %.
- Une limitation des projets qui ne sont pas encore préloqués (développements à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 30 juin 2020, ce ratio s'élève à 0 %.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers<sup>27</sup> :

- Engagement de ne pas grever les actifs par des sûretés réelles telles que des hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune hypothèque ou autre sûreté réelle ne subsiste dans le portefeuille immobilier ou sur d'autres actifs au 30 juin 2020.
- Engagement pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la Loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour de plus amples informations à ce sujet, veuillez consulter le [Rapport financier annuel 2019 de WDP](#).
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland N.V., WDP a pris l'engagement historiquement pour un crédit de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas de changement de contrôle et si l'établissement financier en fait la demande à cette occasion.

Au 30 juin 2020, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements financiers.

---

<sup>27</sup> Par « Établissements financiers », il faut entendre les organismes de crédit, mais aussi les pourvoyeurs de capitaux actifs par l'intermédiaire des marchés de capitaux d'emprunt, tels que des détenteurs d'obligations ou des investisseurs dans le programme de billets de trésorerie.



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

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



## Annexes

### 1. Vérification externe

---

#### 1.1 Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la société WDP SA au 30 juin 2020.

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

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

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

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

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

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

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de confirmer que la juste valeur (fair value) du patrimoine immobilier (à l'exclusion des panneaux solaires et y compris les actifs destinés à la vente) de WDP s'élève à 4 341 542 769 euros (quatre milliards trois cent quarante et un millions cinq cent quarante-deux mille sept cent soixante-neuf)<sup>28</sup> au 30 juin 2020.

Meilleures salutations,

**Philippe Janssens**

Administrateur délégué

Stadim

**Rod Scrivener**

National Director Valuation & Advisory

Jones Lang LaSalle Belgium

**Hero Knol**

Director

CBRE Netherlands

**Frank Adema**

International Partner

Head of Valuation & Advisory The Netherlands

Cushman & Wakefield

**Jean-Claude Dubois**

Director of the International department

BNP Paribas Real Estate

**Frank Weyers**

Director

Jones Lang LaSalle Luxembourg

**Ovidiu Ion**

Head of Valuation

CBRE Romania

---

<sup>28</sup> . Cette valeur est obtenue par l'addition des valeurs confirmées par les différents experts immobiliers.

## 1.2 Rapport du commissaire

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

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2020, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives I à XII.

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

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

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 4 516 100 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 134 054 (000) EUR.

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

#### **Etendue de l'examen limité**

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

#### **Conclusion**

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

Zaventem, 27 juillet 2020



## Le commissaire

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL**

Représentée par Rik Neckebroeck

## 2. EPRA Performance measures

### RÉSULTAT EPRA

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

en euros (x 1.000)	S1 2020	S1 2019
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	<b>134.054</b>	<b>174.881</b>
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-78.222	-148.454
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-81.487	-152.357
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	3.266	3.903
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-222	220
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	30.179	45.921
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	2.388	2.305
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-4.143	-1.599
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	236	-70
<b>Résultat EPRA</b>	<b>84.270</b>	<b>73.203</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	172.880.354	161.991.151
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>

## EPRA NAV INDICATEURS

En octobre 2019 l'EPRA a publié de nouvelles 'Best Practice Recommendations' pour les informations financières des sociétés immobilières cotées. EPRA NAV et EPRA NNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs de l'actif net: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Asset (NTA) et EPRA Net Disposal Value (NDV).

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

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

Tous les états financiers publiés relatifs à 2020 incluront une reconciliation entre les indicateurs précédentes de l'EPRA NAV, telles que calculées conformément aux 'Best Practice Recommendations' de l'EPRA de novembre 2016, et les mesures énoncées dans les 'Best Practice Recommendations' d'octobre 2019 pour la période comptable en cours et comparée.

en euros (x1 000)

30.06.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>
IFRS NAV/action (en euros)	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>
À l'exclusion de:					
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	18.480	18.480		18.480	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	116.539	116.539		116.539	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-588			
<b>Sous-total</b>	<b>2.294.865</b>	<b>2.294.277</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.294.865</b>	<b>2.159.846</b>
Comprenant:					
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			840		840
(XI) Droits de mutation	180.174				
<b>NAV</b>	<b>2.475.038</b>	<b>2.294.277</b>	<b>2.160.686</b>	<b>2.294.865</b>	<b>2.160.686</b>
Nombre d'actions	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>14,2</b>	<b>13,1</b>	<b>12,4</b>	<b>13,1</b>	<b>12,4</b>

en euros (x1 000)

31.12.2019

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>
IFRS NAV/action (en euros)	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
<b>NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>
À l'exclusion de:					
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	17.769	17.769		17.769	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	81.819	81.819		81.819	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-422			
<b>Sous-total</b>	<b>2.203.505</b>	<b>2.203.082</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.203.505</b>	<b>2.103.917</b>
Comprenant:					
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-8.097		-8.097
(XI) Droits de mutation	162.914				
<b>NAV</b>	<b>2.366.419</b>	<b>2.203.082</b>	<b>2.095.820</b>	<b>2.203.505</b>	<b>2.095.820</b>
Nombre d'actions	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205
<b>NAV/action (en euros)</b>	<b>13,7</b>	<b>12,8</b>	<b>12,2</b>	<b>12,77</b>	<b>12,2</b>

## RATIO DE COÛTS

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

en euros (x 1.000)		S1 2020	S1 2019
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-12.952	-10.840
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-156	-344
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.029	-1.626
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0
	I-5. Frais immobilières	-4.379	-3.558
	I-6. Frais généraux de la société	-6.388	-5.313
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	521	489
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-342	-193
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	151	151
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1.066	838
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A -11.556</b>	<b>-9.554</b>
IX.	Frais directs de vacance	449	475
	<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>B -11.107</b>	<b>-9.079</b>
X.	Revenus locatifs (IFRS)	110.746	98.269
	Moins coût net des concessions	-778	-957
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	873	615
	<b>Moins coût net des concessions</b>	<b>-75</b>	<b>-56</b>
	<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C 110.766</b>	<b>97.871</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)</b>	<b>A/C 10,4%</b>	<b>9,8%</b>
	<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C 10,0%</b>	<b>9,3%</b>

## EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY

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

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

en euros (x 1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Immeubles de placement - pleine propriété		4.286.327	4.002.340
Immeubles de placement - participation joint ventures		54.202	46.099
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-438.675	-318.257
Portefeuille immobilier achevé		3.901.853	3.611.775
Provision pour frais d'acquisition estimés		165.234	152.819
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>A</b>	<b>4.067.087</b>	<b>3.764.594</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		236.568	220.990
Coûts immobiliers		-11.148	-10.644
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>225.420</b>	<b>210.346</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>225.420</b>	<b>210.346</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>

### 3. Alternative Performance measures<sup>29</sup>

#### RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION DES JOINT VENTURES INCLUSE) - PART DU GROUPE

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

en euros (x 1.000)	S1 2020	S1 2019
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	81.487	152.357
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	222	-220
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-2.388	-2.305
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	4.143	1.599
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>83.464</b>	<b>151.431</b>
Intérêts minoritaires	-422	-268
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>83.042</b>	<b>151.163</b>

#### VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE INCHANGÉ

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

en euros (x 1.000)	S1 2020	S1 2019	Δ y/y (%)
<b>Immeubles détenus pendant deux années</b>	<b>94.067</b>	<b>92.079</b>	<b>2,2%</b>
Projets	14.764	5.942	n.r.
Achats	2.628	105	n.r.
Ventes	160	799	n.r.
<b>Total</b>	<b>111.619</b>	<b>98.926</b>	<b>n.r.</b>
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-873	-236	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	190	n.r.
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>110.746</b>	<b>98.879</b>	<b>n.r.</b>

<sup>29</sup> À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 2. *EPRA Performance measures*.

## COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT

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

en euros (x 1.000)		S1 2020	FY 2019
Résultat financier (IFRS)		-48.607	-70.099
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur des instruments financiers		30.179	29.883
Intérêts intercalaires activés		-3.067	-3.471
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16		1.179	2.300
Autres charges financières et revenus		-305	-246
À l'inclusion de :			
Charges d'intérêts de joint ventures		-96	-146
<b>Charges financières (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>-20.718</b>	<b>-41.778</b>
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)		1.917.411	1.835.658
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures		20.518	21.189
<b>Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)</b>	<b>B</b>	<b>1.937.929</b>	<b>1.856.847</b>
<b>Coût moyen d'endettement annualisé</b>	<b>A/B</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,2%</b>

## MARGE OPÉRATIONNELLE

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

en euros (x 1.000)		S1 2020	S1 2019
Résultat immobilier (IFRS)		116.862	104.631
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)		106.095	95.761
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>90,8%</b>	<b>91,5%</b>

## RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

en euros (x 1.000)		S1 2020	S1 2019
Résultat financier		-48.607	-65.673
À l'exclusion de :			
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		30.179	45.921
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)</b>		<b>-18.429</b>	<b>-19.752</b>

## HEDGE RATIO

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

en euros (x1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1.318.607	1.172.364
Dettes financières à taux fixe		417.541	417.752
<b>Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures</b>	<b>A</b>	<b>1.736.148</b>	<b>1.590.116</b>
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2.049.934	1.854.828
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes		22.213	17.346
<b>Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan</b>	<b>B</b>	<b>2.072.147</b>	<b>1.872.174</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>83,8%</b>	<b>84,9%</b>

## TAUX D'ENDETTEMENT

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

en euros (x1.000)		30.06.2020 (IFRS)	30.06.2020 (proportionnel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme		2.307.994	2.340.282	2.072.929	2.100.285
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants - A. Provisions		357	357	357	357
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		116.526	116.526	81.819	81.819
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations		16.459	20.853	13.357	15.908
- II. Passifs courants - A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures		13	13	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		14.414	14.650	18.413	18.418
<b>Total endettement</b>	<b>A</b>	<b>2.160.225</b>	<b>2.187.882</b>	<b>1.958.984</b>	<b>1.983.784</b>
Total actif		4.516.100	4.548.388	4.222.790	4.250.146
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		0	0	0	0
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement</b>	<b>B</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.548.388</b>	<b>4.222.790</b>	<b>4.250.146</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B</b>	<b>47,8%</b>	<b>48,1%</b>	<b>46,4%</b>	<b>46,7%</b>

## LOAN-TO-VALUE

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

en euros (x 1.000)		30.06.2020 (IFRS)	31.12.2019 (IFRS)
Dettes courantes et non-courantes		2.049.934	1.854.828
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-2.775	-3.604
<b>Dettes nettes financières</b>	<b>A</b>	<b>2.047.160</b>	<b>1.851.223</b>
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		4.241.489	3.963.820
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		119.698	121.010
Financement et participation des filiales associées et des joint-ventures		29.291	24.450
<b>Portefeuille total</b>	<b>B</b>	<b>4.390.478</b>	<b>4.109.280</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>46,6%</b>	<b>45,0%</b>

## NET DEBT / EBITDA (ADJUSTED)

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

en euros (x 1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2.049.934	1.854.828
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-2.775	-3.604
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2.047.160</b>	<b>1.851.223</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>202.733</b>	<b>191.761</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5.889	6.526
+ Participation de joint ventures au Résultat EPRA		673	610
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>209.294</b>	<b>198.897</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>9,8x</b>	<b>9,3x</b>

en euros (x 1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2.072.147	1.872.174
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-5.949	-4.433
<b>Dettes financières nettes (proportionnel)</b>	<b>A</b>	<b>2.066.198</b>	<b>1.867.741</b>
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-124.023	-119.917
- Financement de joint ventures x Loan-to-value		-1.147	-1.065
<b>Net debt (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>1.941.028</b>	<b>1.746.759</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>C</b>	<b>202.733</b>	<b>191.761</b>
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5.889	6.526
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) de joint ventures (TTM) <sup>1</sup>		1.133	1.026
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (proportionnel) (TTM)</b>	<b>D</b>	<b>209.754</b>	<b>199.313</b>
Ajustement pour EBITDA normalisé <sup>2</sup>		25.191	18.193
<b>EBITDA (proportionnel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>234.945</b>	<b>217.506</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>8,3x</b>	<b>8,0x</b>

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

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

### Plus d'informations



WDP SA

Blakebergen 15

B-1861 Wolvertem

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

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

Joost Uwents

CEO

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

Mickael Van den Hauwe

CFO

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

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 5 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 250 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie.

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

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



## Disclaimer

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

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

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