



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

**RAPPORT  
FINANCIER SEMESTRIEL 2019**

**Mercredi 31 juillet 2019, 7h00**  
**Information réglementée**  
**Information privilégiée**  
(concernant le point 2.4.8 du présent rapport)

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

## Rapport financier semestriel 2019

- ▶ Le résultat EPRA pour le premier semestre 2019 s'élève à 73,2 millions d'euros, une augmentation de 12,5 % par rapport au premier semestre 2018. Le résultat EPRA par action s'élève à 3,16 euros, une augmentation de 7,5 % par rapport au premier semestre 2018.
- ▶ WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action en 2019, ainsi qu'un dividende brut visé de 5,20 euros, à chaque fois une augmentation de 8 %.
- ▶ Dans le courant du premier semestre de 2019, un ensemble d'investissements nouveaux d'un total de 325 millions d'euros a été identifié dans le cadre du plan de croissance 2019-23.
- ▶ WDP et VIB Vermögen visent par le biais d'un joint venture une extension de leurs activités dans les régions allemandes de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Brême et Hambourg.
- ▶ Assemblée Générale Extraordinaire pour la transposition de la forme juridique en SA.
- ▶ WDP propose une scission de l'action par le facteur 7.
- ▶ Depuis le 18 mars 2019, WDP est entré dans l'indice BEL 20.



## Résumé

- ▶ Le résultat EPRA<sup>1</sup> au premier semestre 2019 s'élève à 73,2 millions d'euros, soit une augmentation de 12,5 % par rapport au premier semestre 2018 (65,1 millions d'euros). Le résultat EPRA par action<sup>2</sup> pour le premier semestre 2019 s'élève à 3,16 euros contre 2,94 euros au premier semestre 2018, soit une augmentation de 7,5 %.
- ▶ Le résultat net (IFRS) – part du Groupe au premier semestre 2019 – s'élève à 174,9 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 151,2 millions d'euros (soit +4,1 %). Le résultat net (IFRS) – part du Groupe par action au premier semestre 2019 – s'élève à 7,56 euros, par rapport à 4,26 euros pour le premier semestre 2018.
- ▶ Le taux d'occupation<sup>3</sup> s'établit à 97,1 % au 30 juin 2019, par rapport à 97,5 % au 31 décembre 2018. La durée résiduelle moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation des contrats de bail et jusqu'à l'échéance finale du portefeuille de WDP atteint respectivement 5,9 ans et 7,3 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 30 juin 2019, le ratio loan-to-value<sup>4</sup> atteint 50,8 % et le taux d'endettement (proportionnel) 52,1 % par rapport, respectivement, à 50,0 % et 51,8 % au 31 décembre 2018.
- ▶ La EPRA NAV<sup>5</sup> s'élève à 76,7 euros au 30 juin 2019, contre 71,2 euros au 31 décembre 2018. L'IFRS NAV s'élève à 72,1 euros au 30 juin 2019, contre 68,5 euros au 31 décembre 2018.
- ▶ Dans le courant du premier semestre 2019, un ensemble d'investissements nouveaux d'un total de 325 millions d'euros a été identifié. Ces réalisations représentent dès à présent un départ encourageant du nouveau plan de croissance 2019-23 annoncé.
- ▶ WDP et VIB Vermögen ont signé une lettre d'intention en vue de développer conjointement leurs portefeuilles respectifs d'actifs logistiques en Allemagne, dans les régions de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Brême et Hambourg par le biais d'un joint venture à créer.
- ▶ WDP intègre le BEL 20 alors qu'elle fête cette année le vingtième anniversaire de son introduction en Bourse de Bruxelles. L'entreprise a fait officiellement son entrée le 18 mars 2019.

Conformément aux directives publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority), les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP sont désormais mentionnées en note de bas de page lors de leur première utilisation dans ce communiqué de presse. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (▼) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM. Les chapitres 6.9 et 6.10 du présent communiqué de presse présentent en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

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

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

<sup>3</sup> 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. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en compte.

<sup>4</sup> ▼ On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS 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 ou de la participation dans les entreprises associées et joint ventures.

<sup>5</sup> ▼ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

- ▶ Comme annoncé précédemment<sup>6</sup>, WDP a l'intention de transposer son statut de SCA avec un gérant statutaire, en SA dotée d'un Conseil d'Administration moniste, dans le cadre du Code des sociétés et des associations récemment approuvé. WDP a eu recours à l'option « early opt-in ». Parallèlement, WDP souhaite renouveler l'autorisation relative au capital autorisé et l'autorisation d'achat des actions propres et soumettre une proposition de scission de l'action par le facteur 7.
- ▶ En 2019, WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action (en augmentation de 8 %). Les perspectives permettent de proposer un dividende pour 2019 (payable en 2020) de 5,20 euros bruts par action, ce qui représente une nouvelle augmentation de 8 % par rapport à 2018.<sup>6</sup> Pour la période 2019-23, nous visons une augmentation annuelle du résultat EPRA de 6 %, à 8,00 euros en 2023.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup>  Voir le [communiqué de presse](#) du 24 avril 2019 – 12h.

<sup>7</sup> Ces perspectives de bénéfice sont basées sur la situation actuelle, sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Résumé</b>	<b>3</b>
<b>1. Déclaration relative au rapport financier semestriel</b>	<b>6</b>
<b>2. Rapport de gestion intermédiaire</b>	<b>7</b>
2.1 Chiffres clés consolidés	7
2.2 Indicateurs clés EPRA	8
2.3 Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2019	8
2.4 Transactions et réalisations	17
2.5 Gestion des ressources financières	26
2.6 Perspectives	29
<b>3. Rapport immobilier</b>	<b>30</b>
3.1 Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé	30
3.2 Analyse du marché logistique en Belgique, au Luxembourg, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie	36
3.3 Conclusions des experts immobiliers	37
<b>4. Actions et obligations</b>	<b>40</b>
4.1 L'action	40
4.2 Les obligations	41
4.3 Actionnariat	42
4.4 Agenda financier	42
<b>5. Facteurs de risque</b>	<b>43</b>
<b>6. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2019</b>	<b>44</b>
6.1 Compte de résultat consolidé abrégé	44
6.2 État du résultat global consolidé abrégé	45
6.3 Composants du résultat net	45
6.4 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2019	46
6.5 Aperçu abrégé du flux de trésorerie consolidé	47
6.6 Aperçu abrégé des mutations des capitaux propres consolidés	48
6.7 Annexes	49
6.8 Rapport du commissaire	66
6.9 EPRA Performance measures	68
6.10 Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP	70
<b>Disclaimer</b>	<b>74</b>

## 1. Déclaration relative au rapport financier semestriel

---

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

- ▶ les états financiers intermédiaires abrégés, établis 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 principaux événements survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, de leur incidence sur les états financiers abrégés, des principaux facteurs de risque et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leurs éventuels effets sur les états financiers abrégés si ces transactions revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues aux conditions normales du marché.

## 2. Rapport de gestion intermédiaire

### 2.1 Chiffres clés consolidés

Chiffres clés		
	30.06.2019	31.12.2018
<b>Opérationnel</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	3.776,5	3.449,6
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) <sup>1</sup> (en %)	6,4	6,7
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	5,6	6,0
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	5,9	5,8
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	97,1	97,5
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	1,6	1,7
Marge opérationnelle <sup>6</sup> (en %)	91,5	91,6
<b>Financier</b>		
Loan-to-value (en %) <sup>7</sup>	50,8	50,0
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	52,1	51,8
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (en x)	4,5	4,6
Coût moyen des dettes (en %) <sup>9</sup>	2,3	2,4
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,3	4,4
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,9	5,3
Hedge ratio <sup>10</sup> (en %)	81	91
Terme moyen restant des couvertures <sup>11</sup> (en ans)	6,7	7,3
<b>Résultat (en millions d'euros)</b>		
Résultat immobilier	104,6	90,1
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	95,8	82,5
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) <sup>12</sup>	-19,8	-15,5
Résultat EPRA <sup>13</sup>	73,2	65,1
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>14</sup>	151,2	35,3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-45,9	-3,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe	-3,6	-2,6
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	174,9	94,2
<b>Données par action (en euros)</b>		
Résultat EPRA <sup>15</sup>	3,16	2,94
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>16</sup>	6,53	1,59
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-1,98	-0,16
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,15	-0,12
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	7,56	4,26
IFRS NAV <sup>17</sup>	72,1	56,9
EPRA NAV <sup>18</sup>	76,7	59,3
EPRA NNAV <sup>19</sup>	71,8	56,5

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Indicateur de la prestation financière calculé d'après les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Like-for-like croissance des revenus de location : la croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

<sup>6</sup> La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2019 et le premier semestre de 2018.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

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

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclus pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

<sup>12</sup> Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

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

<sup>14</sup> Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - Part du Groupe: 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.

<sup>15</sup> Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

## 2.2 Indicateurs clés EPRA

Indicateurs clés de performance EPRA <sup>1</sup>	30.06.2019	31.12.2018
Résultat EPRA (en euros par action) <sup>2</sup>	3,16	2,94
EPRA NAV (en euros par action) <sup>3</sup>	76,7	71,2
EPRA NNAV (en euros par action) <sup>4</sup>	71,8	68,2
EPRA Net Initial Yield (en %)	5,6	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	5,6	6,0
Taux de vacance EPRA (en %)	3,1	2,7
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) <sup>5</sup>	9,8	9,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) <sup>5</sup>	9,3	9,1

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

<sup>2</sup> Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2019 et le premier semestre de 2018.

<sup>3</sup> EPRA NAV: actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>4</sup> EPRA NNAV: Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>5</sup> EPRA Ratio de coûts: coûts administrative et opérationnels (frais directs de vacance inclus et exclus), divisé par des revenus locatifs bruts. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 2.3 Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2019

### 2.3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour le premier semestre 2019 s'élève à 73,2 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 12,5 % par rapport au résultat de 65,1 millions d'euros pour la même période en 2018. Le résultat EPRA par action s'établit à 3,16 euros, soit une augmentation de 7,5 % par rapport aux 2,94 euros sur la même période de l'année précédente.

La progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2018-19, 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.



## 2.3.2 Commentaire sur les résultats consolidés

### Pour le premier semestre 2019 (schéma analytique)

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	H1 2019	H1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	98.006	83.688	14.318	17,1%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	611	2	609	n.r.
Produits de l'énergie solaire	7.886	7.227	658	9,1%
Autres produits/charges opérationnels	-1.871	-818	-1.053	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>104.631</b>	<b>90.100</b>	<b>14.532</b>	<b>16,1%</b>
Frais immobiliers	-3.558	-3.127	-432	13,8%
Frais généraux de la société	-5.312	-4.486	-826	18,4%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>95.761</b>	<b>82.486</b>	<b>13.274</b>	<b>16,1%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-19.752	-15.542	-4.210	27,1%
Impôts sur le résultat EPRA	-856	-532	-324	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-353	-450	97	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	244	214	30	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.841	-1.114	-728	65,3%
<b>Résultat EPRA</b>	<b>73.203</b>	<b>65.063</b>	<b>8.141</b>	<b>12,5%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	152.357	36.550	115.808	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-220	-348	128	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-2.305	-933	-1.372	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	1.599	485	1.114	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>151.431</b>	<b>35.753</b>	<b>115.678</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-268	-498	230	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>151.163</b>	<b>35.255</b>	<b>115.908</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-45.921	-3.482	-42.438	n.r.
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-45.921</b>	<b>-3.482</b>	<b>-42.438</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>-45.921</b>	<b>-3.482</b>	<b>-42.438</b>	<b>n.r.</b>
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3.903	-2.709	-1.194	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>-3.903</b>	<b>-2.709</b>	<b>-1.194</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	338	66	272	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-3.565</b>	<b>-2.643</b>	<b>-922</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>176.652</b>	<b>95.738</b>	<b>80.914</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-1.771	-1.546	-225	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>174.881</b>	<b>94.192</b>	<b>80.688</b>	<b>n.r.</b>

Ratios clés (en euros par action)	H1 2019	H1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	3,16	2,94	0,22	7,5%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	6,53	1,59	4,94	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-1,98	-0,16	-1,83	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,15	-0,12	-0,03	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	7,56	4,26	3,30	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	3,13	2,89	0,24	8,3%

Nombre moyen pondéré d'actions	23.141.593	22.116.435	1.025.158	4,6%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	23.391.315	22.506.602	884.713	3,9%

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

<sup>3</sup> 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 SCA.

## Pour le deuxième trimestre 2019 (schéma analytique)

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	Q2 2019	Q2 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	48.907	42.490	6.417	15,1%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	421	2	419	n.r.
Produits de l'énergie solaire	5.512	5.297	215	4,1%
Autres produits/charges opérationnels	589	952	-363	n.r.
<b>Résultat immobilier</b>	<b>55.429</b>	<b>48.741</b>	<b>6.687</b>	<b>13,7%</b>
Frais immobiliers	-1.762	-1.617	-145	9,0%
Frais généraux de la société	-2.623	-2.287	-336	14,7%
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>51.044</b>	<b>44.837</b>	<b>6.206</b>	<b>13,8%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10.080	-8.023	-2.057	25,6%
Impôts sur le résultat EPRA	-200	-445	245	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	-123	-225	102	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	125	118	7	n.r.
Intérêts minoritaires	-964	-672	-292	n.r.
<b>Résultat EPRA</b>	<b>39.803</b>	<b>35.590</b>	<b>4.213</b>	<b>11,8%</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	128.026	23.975	104.052	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	14	-226	241	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-1.236	-359	-877	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	2.092	485	1.606	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>128.896</b>	<b>23.874</b>	<b>105.022</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-116	-143	27	n.r.
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>128.780</b>	<b>23.731</b>	<b>105.049</b>	<b>n.r.</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-29.956	-6.954	-23.003	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-29.956</b>	<b>-6.954</b>	<b>-23.003</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-29.956	-6.954	-23.003	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2.693	-1.635	-1.057	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>-2.693</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.057</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	305	33	272	n.r.
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe</b>	<b>-2.387</b>	<b>-1.603</b>	<b>-785</b>	<b>n.r.</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>137.013</b>	<b>51.547</b>	<b>85.466</b>	<b>n.r.</b>
Intérêts minoritaires	-774	-782	8	n.r.
<b>Résultat net (IFRS) - part du Groupe</b>	<b>136.239</b>	<b>50.765</b>	<b>85.474</b>	<b>n.r.</b>

Ratios clés (en euros par action)	Q2 2019	Q2 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA <sup>1</sup>	1,71	1,60	0,11	7,0%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe <sup>1</sup>	5,55	1,07	4,48	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe <sup>1</sup>	-1,29	-0,31	-0,98	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe <sup>1</sup>	-0,10	-0,07	-0,03	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe <sup>1</sup>	5,87	2,28	3,58	n.r.
Résultat EPRA <sup>2</sup>	1,70	1,58	0,12	7,6%

Nombre moyen pondéré d'actions	23.220.914	22.222.416	998.498	4,5%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	23.391.315	22.506.602	884.713	3,9%

<sup>1</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

<sup>3</sup> Le pourcentage de versement est calculé sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP SCA.

## Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 104,6 millions d'euros au cours du premier semestre 2019, soit une augmentation de 16,1 % par rapport à l'an dernier (90,1 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2018-19, principalement due aux nouveaux projets prélués sur les marchés en croissance des Pays-Bas et de Roumanie. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +1,6 %<sup>8</sup>, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 7,9 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 7,2 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre).

Revenus locatifs bruts par pays (en euros x 1 000)		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg <sup>1</sup>
I.	Revenus locatifs	35.591	45.693	3.469	14.127	98.880	615
III.	Charges relatives à la location <sup>2</sup>	-300	80	33	-76	-263	7
Résultat locatif, moins les charges liées à la location		35.291	45.773	3.502	14.051	98.617	622

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

<sup>2</sup> La rubrique *Charges relatives à la location* consiste principalement des *Réductions de valeur sur créances*.

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

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 95,8 millions d'euros pour le premier semestre 2019, soit une augmentation de 16,1 % par rapport à la même période l'an dernier (82,5 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 8,9 millions d'euros pour le premier semestre, soit une augmentation de 1,3 millions d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2018. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est conforme à la croissance du portefeuille. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 91,5 % sur le premier semestre 2019, en ligne avec la moyenne des années antérieures.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)<sup>9</sup> s'élève à -19,8 millions d'euros pour le premier semestre 2019, en hausse par rapport à l'an dernier (-15,5 millions d'euros) en raison, d'une part, de l'augmentation de l'encours de dettes financières et, d'autre part, du coût récurrent des concessions de 1,1 million d'euros à comptabiliser dès l'exercice 2019, conformément à la norme IFRS 16, dans le *Résultat financier* au lieu de *Revenus locatifs moins les coûts liés à la location*.

<sup>8</sup> Croissance Like-for-like des revenus locatifs : il s'agit de la croissance organique des revenus locatifs bruts d'une année sur l'autre sur la base d'un portefeuille inchangé et à l'exclusion des développements de projets, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes comparées.

<sup>9</sup> Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 894,2 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 1 601,9 millions d'euros pour la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,3 % au cours du premier semestre 2019 contre 2,4 % pour 2018.

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

Le résultat de 0,2 million d'euros au premier semestre 2019 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités de base de la joint venture luxembourgeoise.

### Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au premier semestre 2019 s'élève à 73,2 millions d'euros, Il représente une augmentation de 12,5 % par rapport au résultat de 65,1 millions d'euros en 2018. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 7,5 %, comprenant l'augmentation de 4,5 % du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

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

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe<sup>10</sup> pour le premier semestre 2019 – atteint +151,2 millions d'euros, soit +6,53 euros par action<sup>11</sup>. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +35,3 millions d'euros, soit +1,59 euro par action. Pour le premier semestre 2019, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+86,3 millions d'euros), Pays-Bas (+59,8 millions d'euros), France (+2,4 millions d'euros), Roumanie (+1,1 millions d'euros) et Luxembourg (+1,6 million d'euros).

Cette revalorisation de 151,2 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 4,1 %, principalement soutenue par l'intérêt persistant des investisseurs pour l'immobilier logistique.

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

Les variations de la juste valeur des instruments financiers – part du Groupe<sup>12</sup> atteignent -45,9 millions d'euros, soit -1,98 euro par action au cours du premier semestre de 2019 (par rapport à -3,5 millions d'euros, soit -0,16 euro par action en 2018). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites

<sup>10</sup> Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe : plus-values ou moins-values – Groupe, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation des experts immobiliers, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint ventures.

<sup>11</sup> Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) par action – part du Groupe : – il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>12</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.

(Interest Rate Swaps) au 30 juin 2019, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du premier semestre 2019.

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

### Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (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 -3,6 million 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.

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

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse), 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 premier semestre 2019 de 174,9 millions d'euros (par rapport à 94,2 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe – de 174,9 millions d'euros et le résultat EPRA de 73,2 millions d'euros est due à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, aux variations positives de la valeur du portefeuille et à l'amortissement et à la réduction de valeur des panneaux solaires.

### 2.3.3 Commentaire sur le bilan consolidé au 30 juin 2019

Bilan (en euros x 1 000)	30.06.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	288	252	37	n.r.
Immeubles de placement	3.612.286	3.299.864	312.422	9,5%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	120.961	120.426	535	0,4%
Immobilisations financières	4.743	7.877	-3.134	-39,8%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.219	4.972	247	5,0%
Impôts différés - actif	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	18.034	10.636	7.398	69,6%
<b>Actifs non courants</b>	<b>3.761.531</b>	<b>3.444.026</b>	<b>317.505</b>	<b>9,2%</b>
Actifs détenus en vue de la vente	10.396	739	9.657	n.r.
Créances commerciales	19.959	9.987	9.971	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	38.783	18.990	19.793	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.732	1.724	1.008	n.r.
Comptes de régularisation	4.968	7.867	-2.899	n.r.
<b>Actifs courants</b>	<b>76.837</b>	<b>39.307</b>	<b>37.530</b>	<b>n.r.</b>
<b>Total actif</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>355.035</b>	<b>n.r.</b>
Capital	179.245	176.684	2.561	1,4%
Primes d'émission	686.874	646.286	40.587	6,3%
Réserves	646.232	428.767	217.465	50,7%
Résultat net de l'exercice	174.881	328.784	-153.903	-46,8%
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe</b>	<b>1.687.232</b>	<b>1.580.521</b>	<b>106.710</b>	<b>6,8%</b>
Intérêts minoritaires	41.924	29.994	11.929	39,8%
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.729.155</b>	<b>1.610.515</b>	<b>118.640</b>	<b>7,4%</b>
Passifs non courants	1.690.695	1.577.336	113.359	7,2%
Dettes financières non courants	1.544.547	1.476.586	67.961	4,6%
Autres passifs financiers non courants	146.148	100.750	45.398	45,1%
Passifs courants	418.518	295.481	123.037	41,6%
Dettes financières courantes	349.694	221.165	128.529	58,1%
Autres passifs courants	68.824	74.316	-5.492	-7,4%
<b>Passifs</b>	<b>2.109.213</b>	<b>1.872.817</b>	<b>236.396</b>	<b>12,6%</b>
<b>Total passif</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>355.035</b>	<b>10,2%</b>

Ratio clés	30.06.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros per action)				
IFRS NAV	72,1	68,5	3,6	5,2%
EPRA NAV	76,7	71,2	5,6	7,8%
Cours de l'action	148,0	115,2	32,8	28,5%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	92,9%	61,9%	31,0%	n.r.
(en euros x millions)				
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) <sup>1</sup>	3.776,5	3.449,6	326,8	9,5%
Loan-to-value	50,8%	50,0%	0,8%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup>	52,1%	51,8%	0,3%	n.r.

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

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

## Portefeuille immobilier<sup>13</sup>

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>14</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 3 659,3 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 3 332,3 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>15</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 3 776,5 millions d'euros contre 3 449,6 millions d'euros fin 2018.

La valeur de 3 659,3 millions d'euros inclut 3 364,9 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 198,7 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Courcelles, Westerlo, Asse-Zellik, 's-Hertogenbosch, Breda et Schiphol, respectivement en Belgique et aux Pays-Bas, ainsi que plusieurs réserves foncières en Roumanie pour une juste valeur de 95,7 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2019 à une juste valeur de 117,1 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 6,4 %<sup>16</sup>. Le rendement locatif brut moyen après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,2 %.

## Capitaux propres

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'élèvent au 30 juin 2019 à 1 687,2 millions d'euros, contre 1 580,5 millions d'euros à la fin de 2018.

Les capitaux propres, à l'exclusion de la juste valeur de l'actif et du passif financier (notamment abstraction faite de la valeur mark-to-market (M-t-M) cumulée de la couverture de taux d'intérêts, considérée comme capitaux propres par la norme IFRS) s'élevaient à 1 785,1 millions d'euros au 30 juin 2019 par rapport à 1 632,5 millions d'euros à fin 2018. Cette hausse résulte de la croissance du capital sous l'effet du bénéfice généré au cours de 2019, du dividende versé sur l'exercice 2018 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 indépendants.

<sup>13</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>14</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

<sup>15</sup> Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

<sup>16</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 sur le transfert).

## NAV par action

L'EPRA NAV par action s'élevé à 76,7 euros au 30 juin 2019, ce qui correspond à une hausse de 5,5 euros par rapport à l'EPRA NAV par action de 71,2 euros au 31 décembre 2018, sous l'effet combiné du bénéfice généré, du dividende versé et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action<sup>17</sup> s'élevé à 72,1 euros au 30 juin 2019 contre 68,5 euros à la date du 31 décembre 2018.

## Dettes

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 697,8 millions d'euros fin décembre 2018 à 1 894,2 millions d'euros au 30 juin 2019, en lien principalement avec la réalisation des projets de développement prélués, ainsi que le paiement du dividende. Les dettes financières courantes de 350 millions d'euros comprennent principalement le traditionnel programme de billets de trésorerie (170 millions d'euros) et la partie des dettes à long terme venant à échéance dans le courant de l'année (141 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 3 483,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 3 838,4 millions d'euros fin juin 2019. Au 30 juin 2019, le taux d'endettement (proportionnel) est resté pratiquement stable à 52,1 %, par rapport à 51,8 % au 31 décembre 2018. 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 50,8 % au 30 juin 2019.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 juin 2019 s'établit à 4,3 ans<sup>18</sup>. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,9 ans<sup>19</sup>. Au 30 juin 2019, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 200 millions d'euros<sup>20</sup>.

Le coût moyen des dettes était de 2,3 % au cours du premier semestre 2019. Le ratio de couverture des intérêts<sup>21</sup> est égal à 4,5x pour la même période, contre 4,6x pour l'ensemble de l'exercice 2018. Le taux de couverture, ou hedge ratio<sup>22</sup>, 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'élevé à 81 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,7 ans.

<sup>17</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>18</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>19</sup> Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,2 ans.

<sup>20</sup> À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

<sup>21</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.

<sup>22</sup> 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.



## 2.4 Transactions et réalisations

### 2.4.1 Taux d'occupation et locations

Au 30 juin 2019, le portefeuille immobilier affichait un taux d'occupation de 97,1 %, contre 97,5 % fin 2018. Des 15 % de contrats de bail qui arrivent à la prochaine échéance en 2019, 85 % ont pu être reconduits (dont plus de 75 % des baux pour des clients existants). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

### 2.4.2 Acquisitions et désinvestissements

#### 2.4.2.1 Acquisitions

Deux acquisitions ont eu lieu durant le premier semestre 2019 pour un volume d'investissement total de 44 millions d'euros. Tous ces achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, comme le prévoient les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. WDP génère sur ces acquisitions un rendement locatif brut global initial d'environ 6,1 %<sup>23</sup>.

#### Acquisitions réalisées au cours du deuxième trimestre 2019

##### Pays-Bas



**ZWOLLE, GALVANIWEG** : WDP a acquis ce site logistique d'une superficie de 52 000 m<sup>2</sup> au mois de juin 2019. La durée du contrat de bail avec l'utilisateur actuel est de quinze ans. Le montant d'investissement s'élève à environ 38 millions d'euros.



**CLUJ-NAPOCA** : acquisition d'un terrain d'environ 80 000 m<sup>2</sup> destiné à des développements futurs. Le budget d'investissement s'élève à environ 6 millions d'euros.

#### Aperçu de toutes les acquisitions réalisées dans le courant de 2019

Site	Locataire	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
<b>2019-23</b>			
NL Zwolle, Galvaniweg	end user	52.000	38
NL		52.000	38
<b>2019-23</b>			
RO Cluj-Napoca	land reserve	80.000	6
RO		80.000	6
<b>Total</b>		<b>132.000</b>	<b>44</b>

<sup>23</sup> Réserve foncière exclue.

## 2.4.2.2 Ventes

**LEUVEN, VAART 25-35** : en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E., par phases.<sup>24</sup> Aujourd'hui, 71 % des espaces sont vendus. La livraison par phases d'I love Hungaria est prévue à l'automne 2019.

Par ailleurs, au cours du premier semestre 2019, les sites de **SINT-NIKLAAS, BOORTMEERBEEK (LEUVENSESTEENWEG 238)**, et une partie du site **D'ANDERLECHT** ont été cédés. Pour l'heure, un montant de 11,4 millions d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Cela concerne le site de **LEUVEN – WILSELE** et une partie du site d'**ANDERLECHT**.

## 2.4.3 Projets finalisés au cours du premier semestre 2019.

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du premier semestre 2019 les projets pré loués suivants, pour une surface totale de 110 910 m<sup>2</sup>. Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 6,3 %, pour un investissement de près de 85 millions d'euros.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)
<i>2016-20</i>				
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Prismalaan West 43	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	Konings-Zuivel	2Q19	8.000	6
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle	Altrex	2Q19	3.885	2
NL Zwolle	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL			110.910	85
<b>Total</b>			<b>110.910</b>	<b>85</b>



<sup>24</sup>  Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

## 2.4.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant de 478 millions d'euros<sup>25</sup> et d'une surface totale de 685 300 m<sup>2</sup>, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 7,4 %, dont 6,2 % en Europe de l'Ouest et 8,7 % en Roumanie.

### 2.4.4.1 Projets identifiés au cours du deuxième trimestre 2019

#### Belgique

NEW

**LOKEREN, TERRAIN INDUSTRIEL E17/4** : sur ce nouveau terrain industriel, WDP va réaliser un site logistique d'entreposage unique en son genre destiné à Barry Callebaut. Ce site abritera le nouveau centre de distribution mondial (CDM) de Barry Callebaut. Le site sera équipé d'une nouvelle zone d'entreposage de faible hauteur (low bay) ainsi que d'un entrepôt grande hauteur (high bay) entièrement automatisé (plus de 60 000 m<sup>2</sup> au total). La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2021. Pour cette réalisation, WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 100 millions d'euros, comprenant les investissements nécessaires à l'automatisation, et un rendement conforme au marché pour ce type de projet prestigieux. Barry Callebaut louera ce nouveau CDM sur la base d'un contrat de bail à long terme.

#### Pays-Bas

NEW

**KERKRADE, STEENBERGSTRAAT** : réalisation d'un nouveau centre de distribution européen clé en main destiné à Berner Produkten, grossiste en outils et matériaux, qui assurera la distribution au Benelux et dans la région Rhénanie – Ruhr au départ de ce site. Après réception, prévue au cours du premier trimestre 2020, le nouveau bien offrira une superficie de 28 000 m<sup>2</sup> et sera loué par Berner Produkten sur la base d'un contrat de bail de quinze ans. Le montant de l'investissement pour WDP s'élève à 25 millions d'euros.

NEW

**ROZENBURG, INCHEONWEG 11-13** : le site actuel de WDP utilisé par différents clients sera équipé d'un garage d'environ 390 places. La réception est prévue à la fin du troisième trimestre 2020. Le budget d'investissement pour cette réalisation s'élève à 4 millions d'euros.

NEW

**BLEISWIJK, SNELLIUSLAAN** : un nouvel entrepôt d'une superficie totale d'environ 17 000 m<sup>2</sup> sera réalisé pour le prestataire logistique Drake & Farrell ; la réception est prévue au troisième trimestre 2020. Drake & Farrell louera ce nouvel emplacement pour une période de cinq ans et demi. Le budget d'investissement s'élève à environ 16 millions d'euros.

NEW

**BLEISWIJK, PRISMALAAN WEST** : Boland, spécialiste d'articles de fête, devrait, selon les prévisions, prendre possession, au premier trimestre 2021, d'un nouvel entrepôt

<sup>25</sup> Cost to come : 300 millions d'euros.

à réaliser d'une superficie de 16 000 m<sup>2</sup>, sur la base d'un contrat de location de dix ans et demi. Le budget pour ce projet de construction neuve s'élève à environ 18 millions d'euros.

## Roumanie

---

NEW

**BUCAREST, DRAGOMIRESTI** : développement d'un entrepôt logistique de près de 3 800 m<sup>2</sup> pour le client actuel de WDP, Arcese, dont la réception est prévue au courant du troisième trimestre 2019. Arcese prendra cet emplacement en location pour une période de sept ans. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 2 millions d'euros.

NEW

**BUCAREST, DRAGOMIRESTI** : sur le même emplacement, la réalisation d'un nouvel entrepôt d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup> pour Mediapost a commencé ; il sera loué sur la base d'un contrat de location de cinq ans. Pour ce développement, WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 5 millions d'euros. La réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2019.

## 2.4.4.2 Aperçu de tous les projets en exécution

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
<b>2016-20</b>					
BE	Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
<b>2019-23</b>					
BE	Heppignies, rue de Capilône 6	Cora	1Q20	32.000	16
BE	Lokeren	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE	WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
BE				107.000	120
<b>2016-20</b>					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud)	Trendy Foods / Sobolux / end user	1Q20	25.000	12
LU				25.000	12
<b>2016-20</b>					
NL	Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
<b>2019-23</b>					
NL	Bleiswijk, cluster I - hal C	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL	Bleiswijk, cluster II	Boland	1Q21	16.400	18
NL	Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL	Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL	Nieuwegein, Het Klooster	Caldic	1Q20	15.000	12
NL	Nieuwegein, Het Klooster	logistics company	3Q21	12.500	15
NL	Rozenburg, Incheonweg	Various	1Q20	10.000	4
NL				163.900	128
<b>2016-20</b>					
RO	Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	Metro	1Q20	58.000	33
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	LPP	3Q19	22.000	10
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	Kitchen Shop	3Q19	2.500	2
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	Auchan	1Q20	77.000	45
RO	Buzau	Ursus Breweries	4Q19	21.000	13
RO	Deva	Carrefour	4Q19	45.000	24
RO	Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	3Q19	4.000	4
<b>2019-23</b>					
RO	Bucharest - Dragomiresti	Arcese	3Q19	3.800	2
RO	Bucharest - Dragomiresti	Mediapost	3Q19	10.000	5
RO	Bucharest - Dragomiresti	4 cellules en commercialisation	4Q19	20.000	11
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (8)	Toya	4Q19	8.600	4
RO	Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO	Paulesti (3)	Iron Mountain	4Q20	10.500	5
RO	Slatina	Pirelli	2Q20	62.000	40
RO				389.400	219
<b>Total</b>				<b>685.300</b>	<b>478</b>



## 2.4.5 Durabilité

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

#### ▶ Projet de panneaux solaires aux Pays-Bas

Actuellement, la deuxième phase du projet de panneaux solaires aux Pays-Bas est en cours d'exécution, pour un investissement total d'environ 20 millions d'euros et une capacité supplémentaire totale de 25 MWp, dont une capacité de 13 MWp sera en exécution d'ici fin 2019.

#### ▶ 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. L'objectif est ainsi de doubler la capacité actuelle en Flandre. Dans une première phase, d'ici fin 2019, WDP souhaite réaliser l'installation d'une capacité supplémentaire de 10 MWp. Le budget d'investissement global de l'installation s'élève à environ 8 millions d'euros.

Après la réalisation des projets en exécution dont les accords commerciaux ont été conclus, WDP disposera au total d'une puissance installée de 85 MWp. À moyen terme, WDP ambitionne de parvenir à un portefeuille PV total de 100 MWp.

## 2.4.6 Évolutions dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas

L'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 contenait l'intention de ne plus autoriser, à partir de 2020, les investissements directs dans l'immobilier néerlandais par des organismes de placement collectif à caractère fiscal (FBI), dont WDP fait partie par

sa filiale WDP Nederland S.A., dans le cadre de la suppression annoncée de l'imposition des 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.

Parallèlement, WDP était en négociations avec l'administration fiscale néerlandaise, qui avait fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland S.A., qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un nouveau test d'actionnariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionnariat). À la lumière de ce qui précède, les discussions entre l'administration fiscale néerlandaise et la société pour examiner comment y donner une suite concrète, ont été suspendues. À l'heure actuelle, il n'y a aucune autre évolution.<sup>26</sup>

## 2.4.7 Extension attendue des activités

WDP et VIB Vermögen ont signé une lettre d'intention en vue de développer leurs portefeuilles respectifs d'actifs logistiques en Allemagne, dans les régions de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Brême et Hambourg. Il s'agit pour les deux groupes d'une expansion complémentaire ciblée qui leur permettra d'offrir à leurs clients une plus vaste couverture géographique en conjuguant leurs efforts. En phase avec leur activité stratégique, les investissements seront effectués au travers d'acquisitions aux fins d'aménagement à long terme et de rachats sélectifs de sites (semi-)industriels et logistiques. Une joint venture 50/50 sera créée dans le cadre de ce partenariat. Sa mise en œuvre effective est prévue dans les prochains mois.

La Rhénanie-du-Nord-Westphalie, est la région la plus peuplée d'Allemagne, qui se caractérise par une activité logistique solide et en croissance rapide, équipée d'un des centres de transport les plus importants d'Europe, bénéficiant d'un accès direct aux grands ports de la mer du Nord, et située au carrefour des principales autoroutes de cette région fortement industrialisée. En outre, le port d'Hambourg est un modèle en matière de commerce extérieur, avec, notamment, une connexion directe à la Chine.

## 2.4.8 Agenda de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019

Comme annoncé précédemment<sup>27</sup>, WDP souhaite transposer sa forme juridique de Société en Commandite par Actions (SCA) avec un gérant statutaire, en société anonyme (SA) dotée d'un Conseil d'Administration moniste, dans le cadre du Code des sociétés et des associations récemment approuvé qui entérine la disparition de la SCA.

Dans ce cadre, WDP a choisi l'option « early opt-in » et la société convoquera donc une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) qui se tiendra le 11 septembre 2019 à 9 heures, au siège de la société ; si le quorum n'est pas atteint ou en cas d'absence du

<sup>26</sup> Pour information, WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FIB et l'imposition normale (pro forma) à maximum 3 % du résultat EPRA actuel par action et la mesure ne sera jamais mise en œuvre de façon rétrospective.

<sup>27</sup> Voir le communiqué de presse du 24 avril 2019 – 12 h.

gérant, une deuxième AGE devra être convoquée le 30 septembre 2019 à 9 heures au siège de la société. L'invitation sera publiée le vendredi 9 août 2019 par les canaux habituels et toutes les pièces et rapports relatifs seront disponibles ce jour-là sur le site de WDP – [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

Parallèlement, WDP souhaite renouveler l'autorisation relative au capital autorisé et l'autorisation d'achat des actions propres et soumettre une proposition de scission de l'action.

Les points d'agenda suivants seront soumis à cette AGE pour approbation :

## 1. Autorisation relative au capital autorisé et autorisation d'achat des actions propres

Le gérant propose de remplacer l'autorisation relative au capital autorisé et l'autorisation d'achat des actions propres existantes par de nouvelles autorisations accordées à l'organe de gestion de la société. Lors du renouvellement de l'autorisation en matière de capital autorisé, il sera tenu compte, notamment, de la nouvelle possibilité pour les SIR, introduite par la récente loi SIR, de procéder à une augmentation de capital par le biais d'un accelerated bookbuilding (ABB), moyennant le respect d'un certain nombre de contraintes légales.<sup>28</sup>

## 2. Transposition de la forme juridique

Ensuite, la transposition volontaire anticipée de SCA en SA sera soumise à approbation. Cette transposition entrera en vigueur le jour de la communication de la décision de l'AGE et au plus tôt le 1er octobre 2019 (ou, si le quorum exigé n'est pas atteint, ou si le gérant n'est pas présent, et qu'une deuxième AGE est nécessaire, le 1er novembre 2019).

Principales caractéristiques de WDP SA :

- ▶ SA dotée d'un Conseil d'Administration moniste :

Le choix d'une société anonyme dotée d'un Conseil d'Administration (moniste) convient au cycle actuel et à la croissance de la société qui, du point de vue de la gouvernance, correspond parfaitement à la forme juridique la plus généralement acceptée et la plus transparente du cadre légal belge.

Cette transposition signifie, notamment, que les administrateurs seront désormais nommés par les actionnaires de WDP SA et non plus par l'actionnaire du gérant statutaire De Pauw SA, à savoir la société RTKA (société familiale de la famille Jos De Pauw).

Dans le cadre de cette nouvelle structure de gouvernance, WDP choisit également la mise en place d'un comité de direction, comme indiqué dans la nouvelle Corporate Governance Charter.

<sup>28</sup>  Voir également le [communiqué de presse](#) de la BE-REIT Association du 26 avril 2019.



En raison de cette transposition, la nomination au Conseil d'Administration de WDP SA des administrateurs actuels, membres du Conseil d'Administration du gérant, sera soumise à l'AGE, pour le temps résiduel de leur mandat. Il sera également demandé à l'AGE de maintenir, après la transposition, les conditions de rémunération actuelles par rapport à ses fonctions d'administrateur, telles que reprises dans le rapport de rémunération (validé par l'Assemblée Générale de WDP SCA du 24 avril 2019). Le Conseil d'Administration de WDP SA va définir la rémunération des administrateurs exécutifs par rapport à l'exercice de ses fonctions exécutifs de WDP dans le nouveau cadre et les responsabilités accoisées.

- ▶ Toute action donne droit à une voix.
- ▶ Représentation proportionnelle :

Toute personne physique, personne morale ou entreprise (avec, ou sans, personnalité juridique), disposera du droit contraignant de proposer un membre au Conseil d'Administration de l'entreprise par tranche de 10 % des actions détenues dans la société, individuellement et directement. En application de ce droit contraignant, Tony De Pauw est proposé comme administrateur par l'actionnaire de référence actuel, la société RTKA, société familiale de la famille Jos De Pauw. La société RTKA, qui détient individuellement et directement plus de 20 % des actions de la société, a par ailleurs indiqué ne pas vouloir recourir, actuellement, à son droit de proposer un deuxième administrateur.

### 3. Scission de l'action WDP

Afin d'augmenter la négociabilité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action, WDP propose une scission de son action par le facteur 7, à compter du 2 janvier 2020 (premier jour de négociation de 2020). Une note explicative sera publiée en même temps que la convocation à l'AGE, dans laquelle les aspects pratiques de la scission de l'action pour les actionnaires seront précisés.

## 2.5 Gestion des ressources financières

### 2.5.1 Chiffres clés financiers

Chiffres financiers clés	30.06.2019	31.12.2018
Loan-to-value <sup>1</sup>	50,8	50,0
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup> (conforme à l'AR SIR)	52,1	51,8
Interest Coverage Ratio <sup>3</sup> (en x)	4,5	4,6
Coût moyen de l'endettement (en %)	2,3	2,4
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,3	4,4
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,9	5,3
Hedge ratio <sup>4</sup> (in %)	81	91
Durée restante moyenne des couvertures <sup>5</sup> (en ans)	6,7	7,3

<sup>1</sup> On obtient le loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier, la juste valeur des panneaux solaires et le financement de et participations dans des sociétés liées et joint ventures.

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

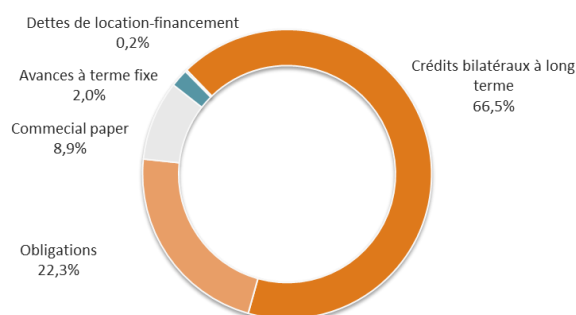
<sup>3</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.

<sup>4</sup> Pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variables couvertes contre les fluctuations des taux d'intérêt par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

<sup>5</sup> Durée restante des dettes à frais d'intérêt fixe et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

### 2.5.2 Structure de l'endettement

#### Composition



Au 30 juin 2019, le montant total de l'encours des dettes financières consolidées s'élevait à 1 894,2 millions d'euros. Voici la composition de ce montant :

- ▶ 1 256,6 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long terme, répartis entre dix-sept banques ;

- ▶ 169,9 millions d’euros de billets de trésorerie<sup>29</sup> ;
- ▶ 426,1 millions d’euros d’emprunts obligataires ;
- ▶ 37,1 millions d’euros d’avances à terme fixe ;
- ▶ 4,5 millions d’euros de dettes de leasing.

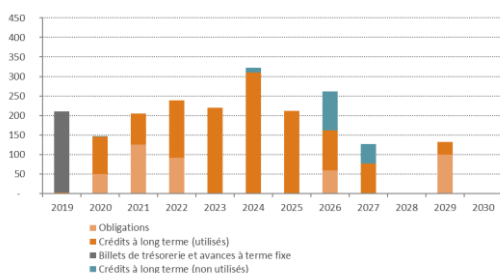
## Échéances

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. 18 % des dettes sont des dettes à court terme (principalement des avances à terme fixe, des billets de trésorerie et un emprunt obligataire en échéance en 2020) ; 82 % ont une durée de plus d’un an et 31 % d’entre elles ont une durée de plus de cinq ans.

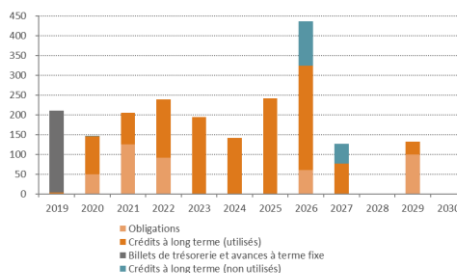
La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 juin 2019 s’établit à 4,3 ans<sup>30</sup>. Si l’on prend uniquement en compte les montants totaux des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est de 4,9 ans<sup>31</sup>. À la fin de 2018, cette durée était respectivement de 4,4 et 5,3 ans.

Au 30 juin 2019, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s’élevait à environ 200 millions d’euros<sup>32</sup>. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2019, ces facilités de crédit ont été prolongées de manière proactive. Ensuite, WDP est en négociation concrète afin de prolonger les crédits en échéance en 2020.

### ÉCHEANCES DES CRÉDITS (DURÉE MINIMALE)<sup>1</sup>



### ÉCHEANCES DES CRÉDITS (DURÉE MAXIMALE)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d’une option de reconduction. Pour la durée minimale, il est supposé que ces options de prolongation ne soient pas exercées ; pour la durée maximale, il est supposé qu’elles soient chaque fois exercées.

<sup>29</sup> Les billets de trésorerie sont entièrement couverts par des lignes de crédit de back-up et des lignes inutilisées faisant office de garantie en vue du financement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie ne seraient pas (entièrement) possibles.

<sup>30</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>31</sup> Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d’une option de reconduction. Si ces options étaient systématiquement exercées, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,2 ans.

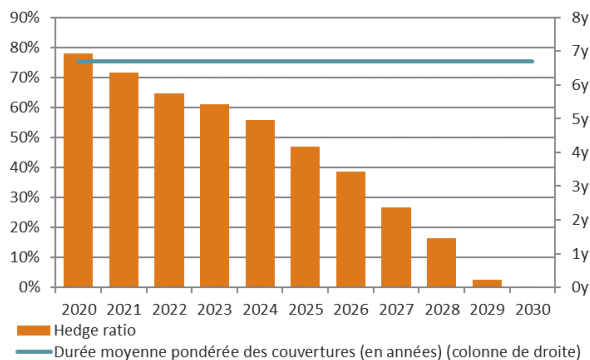
<sup>32</sup> À l’exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

## 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 81 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,7 ans.

Le coût moyen pondéré des dettes a atteint 2,3 % au cours du premier semestre 2019. En 2018, le coût d'endettement moyen s'élevait à 2,3 %. L'Interest Coverage Ratio est égal à 4,5x pour le premier semestre 2019, contre 4,6x pour l'exercice 2018 dans son intégralité.

### ÉVOLUTION TAUX DE COUVERTURE



## Exécution de la stratégie de financement

### ▶ Nouveau financement bancaire

Dans le courant du premier semestre de 2019, WDP a pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 66 millions d'euros.

### ▶ Pour son émission d'une obligation verte, WDP a reçu le Green Bond Pioneer Certificate of Recognition, délivré par la Climate Bonds Initiative.



### ▶ Prolongation des couvertures

WDP a pu prolonger un montant notionnel total de 110 millions d'euros de couvertures à échéance en 2022-24 jusqu'en 2029, à un taux plus favorable. Cette prolongation résulte globalement dans une économie annuelle de près d'un million d'euros dès 2020. Cette prolongation est réalisée d'une façon neutre, c'est-à-dire sans des indemnités de résiliation ou des autres coûts.

## Risques financiers

En 2019, 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, des facteurs susceptibles de les atténuer et de leur maîtrise, voir le chapitre 5. *Facteurs de risque.*

## 2.6 Perspectives

WDP confirme sa prévision d'un résultat EPRA de 6,50 euros par action en 2019, en hausse de 8 % par rapport à 2018. Compte tenu de ces perspectives, WDP a l'intention de proposer un dividende brut de 5,20 euros sur 2019, payable en 2020, une nouvelle augmentation de 8 %, sur la base d'un taux de versement faible.

Ces perspectives sont principalement soutenues par la forte croissance du portefeuille en 2018, provenant des projets de constructions neuves pré-loués et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits en 2019. En outre, WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets pré-loués, de près de 685 000 m<sup>2</sup> pour un investissement attendu de 478 millions d'euros, qui contribuera également en partie au résultat en 2019.

Sur les 15 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2019, 85 % ont pu être prolongés entre-temps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché locatif, WDP table sur un taux d'occupation moyen minimum de 96 % pour 2019.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2019 sur la base de la poursuite de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement attendu d'environ 53 % fin 2019 et d'un coût moyen d'endettement de 2,2 %.

## 3. Rapport immobilier

### 3.1 Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé<sup>33</sup>

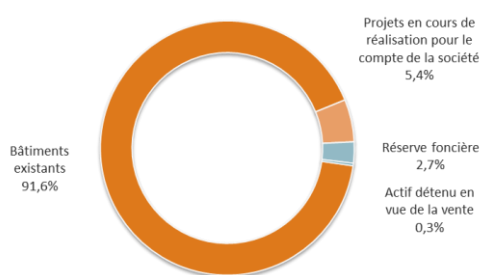
#### 3.1.1 Situation du portefeuille au 30 juin 2019

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>34</sup>) de 3 659,3 millions d'euros au 30 juin 2019. La valeur comparable s'élevait à 3 332,3 millions d'euros à la fin de 2018.

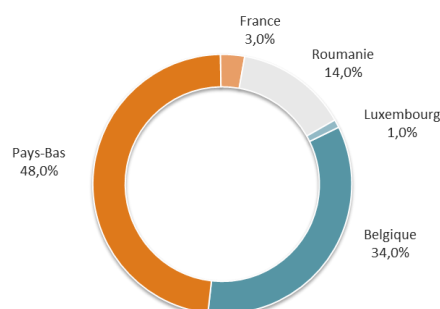
Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

Juste valeur (en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Luxembourg	Total
Bâtiments existants	1.211,2	1.634,6	121,8	356,7	29,2	3.353,5
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	17,0	72,1	0,0	107,6	2,0	198,7
Réserve foncière	15,5	38,7	0,5	41,1	0,0	95,7
Actif détenu en vue de la vente	11,4	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4
<b>Total</b>	<b>1.255,1</b>	<b>1.745,4</b>	<b>122,3</b>	<b>505,3</b>	<b>31,3</b>	<b>3.659,3</b>

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



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



<sup>33</sup> 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>34</sup> Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) : il s'agit des frais de cession devant être payés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. La juste valeur à laquelle les investissements immobiliers sont estimés se compose de la valeur d'investissement, moins les frais de transaction. En moyenne, les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 6,1 %, France : 5,1 %, Luxembourg : 7,0 % et Roumanie : 1,5 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	82	94	7	2	25	210
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1.793.700	2.026.737	192.675	32.547	623.774	4.669.432
Terrains (en m <sup>2</sup> )	3.532.054	3.813.814	428.461	56.007	4.197.853	12.028.188
Juste valeur (en millions d'euros)	1.255,1	1.745,4	122,3	31,3	505,3	3.659,3
% de la juste valeur totale	34%	48%	3%	1%	14%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	6,8%	3,4%	2,1%	7,8%	0,8%	4,1%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	5,5%	1,9%	2,4%	2,1%	0,9%	3,1%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,1	6,4	3,6	9,4	6,3	5,5
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	6,2%	6,1%	6,3%	6,6%	8,0%	6,4%
Effet de vacance	-0,4%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,6%	-0,2%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	5,5%	5,3%	5,8%	5,5%	7,6%	5,6%

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

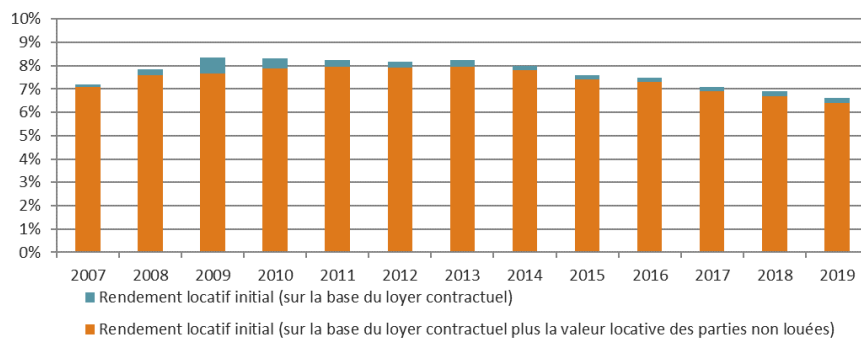
<sup>2</sup> Panneaux solaires non compris.

<sup>3</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) 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 2019

Au premier semestre 2019, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 63,2 millions d'euros. Parallèlement, 114,4 millions d'euros ont été alloués à l'achèvement de projets prélués pour compte propre. Des ventes immobilières ont également eu lieu pour un montant de 5,4 millions d'euros.

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



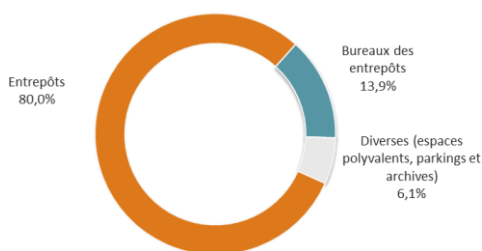
La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint +151,2 millions d'euros pendant la première moitié de 2019. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le rendement locatif brut sur la base des loyers contractuels s'élève, au 30 juin 2019, à 6,4 %, un résultat stable par rapport aux 6,7 % de la fin 2018.

### 3.1.3 Valeur et composition du portefeuille en location

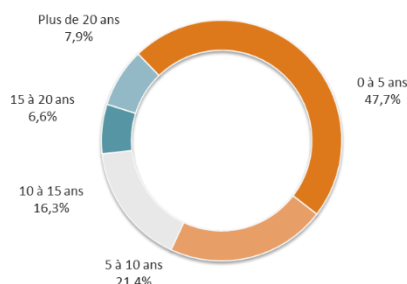
La superficie totale est de 1 202,8 hectares, dont 107,8 hectares en concession. La juste valeur du solde de 1 095,0 hectares s'établit à 1 071,9 millions d'euros, soit 30 % de la valeur réelle totale. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 98 euros/m<sup>2</sup>, frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

Destination au 30 JUN. 19	Superficie bâtie (en m <sup>2</sup> )	Valeur locative		% de la valeur locative totale
		estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m <sup>2</sup> (en euros)	
Entrepôts	3.683.812	171,2	46,5	80%
Bureaux des entrepôts	328.717	29,7	90,3	14%
Locaux commerciaux	0	0,0	0,0	0%
Diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	656.903	13,2	20,0	6%
<b>Total</b>	<b>4.669.432</b>	<b>214,1</b>	<b>45,8</b>	<b>100%</b>

#### RÉPARTITION DE LA VALEUR LOCATIVE TOTALE PAR DESTINATION

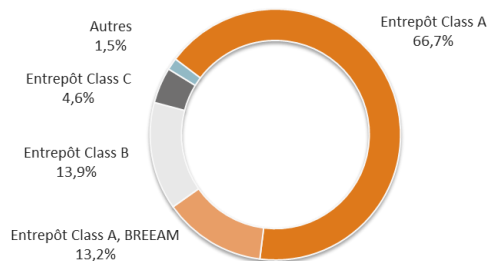


#### RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR EN FONCTION DE L'ÂGE DU BÂTIMENT<sup>1</sup>

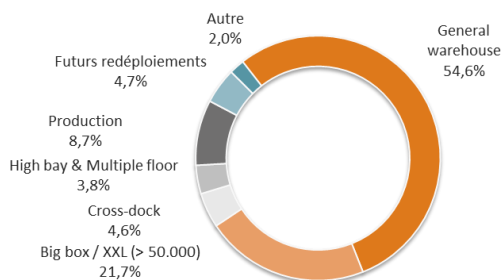


<sup>1</sup> Les bâtiments ayant fait l'objet d'une rénovation importante sont considérés comme des bâtiments neufs au moment où leur rénovation a été achevée.

#### REPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DE LA JUSTE VALEUR) PAR NIVEAU DE QUALITE DU BATIMENT



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

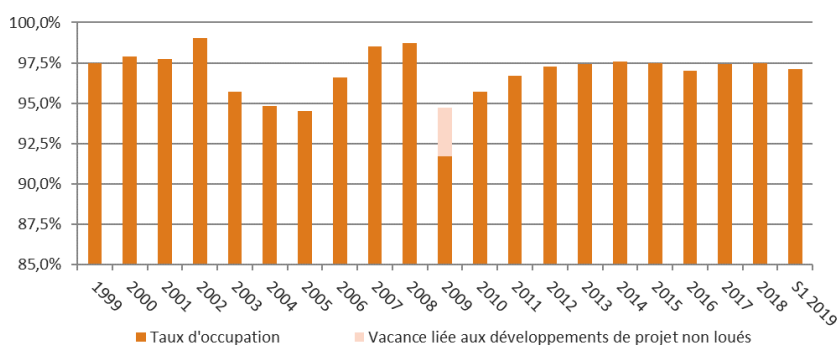




### 3.1.4 Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 97,1 % au 30 juin 2019, contre 97,5 % à la fin 2018 (panneaux solaires compris)<sup>35</sup>. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP, qui tend à développer des relations à long terme avec ses clients et soutient les performances de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.

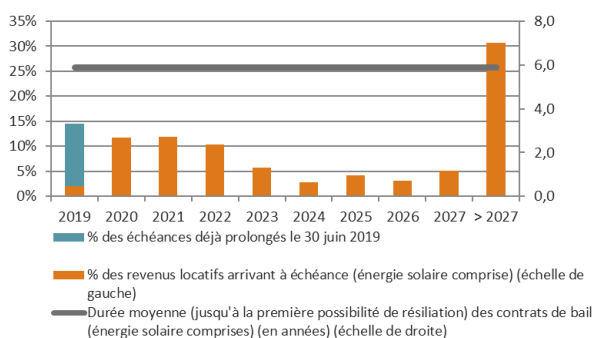
#### TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE WDP (Y COMPRIS PANNEAUX SOLAIRES)



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 7,0 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,5 ans.

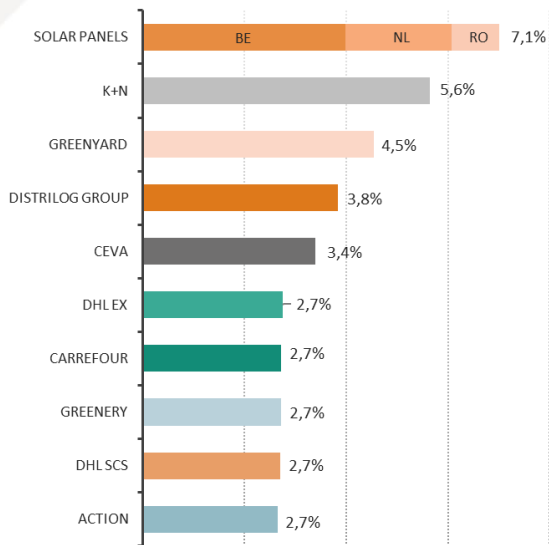
Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale s'élève à 7,3 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,9 ans.

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

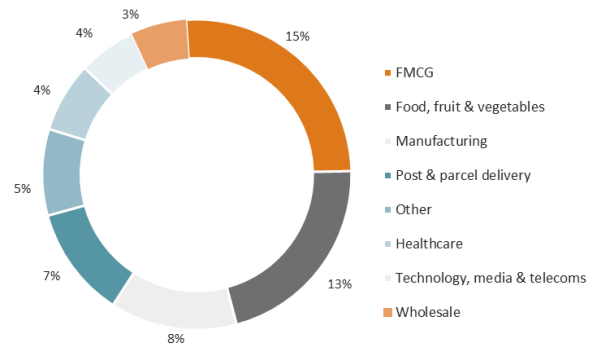


<sup>35</sup>Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 96,9 %.

### TOP 10 DES LOCATAIRES



### REVENUS LOCATIFS AU 30 JUIN 19 PAR CATÉGORIE DE LOCATAIRES



### 3.1.5 Aperçu des projets en exécution<sup>36</sup>

	Pays	Type	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Livraison prévue	Projets pré-loués	Locataire	d'investissement (en million euros) <sup>1</sup>	Rendement escompté
Tongeren, Heersterveldweg 17	BE	Construction neuve	5.000	4Q19	100%	GLS	8	
Heppignies, rue de Capilône 6	BE	Construction neuve	32.000	1Q20	100%	Cora	16	
Lokeren	BE	Construction neuve	60.000	3Q21	100%	Barry Callebaut	92	
WDPort of Ghent	BE	Construction neuve	10.000	4Q19	100%	Distrilog	4	
<b>BE</b>			<b>107.000</b>				<b>120</b>	
Bettembourg (Eurohub Sud)	LU	Construction neuve	25.000	1Q20	100%	Trendy Foods / Sobolux / end user	12	
<b>LU</b>			<b>25.000</b>				<b>12</b>	
Breda	NL	Construction neuve	55.000	3Q19	100%	Lidl	27	
Bleiswijk, cluster I - hal C	NL	Construction neuve	17.000	3Q20	100%	Drake & Farrell	16	
Bleiswijk, cluster II	NL	Construction neuve	16.400	1Q21	100%	Boland	18	
Eindhoven, Park Forum	NL	Construction neuve	10.000	1Q20	100%	Brocacef	10	
Kerkrade, Steenbergstraat	NL	Construction neuve	28.000	1Q20	100%	Berner Produkten	25	
Nieuwegein, Het Klooster	NL	Construction neuve	15.000	1Q20	100%	Caldic	12	
Nieuwegein, Het Klooster	NL	Construction neuve	12.500	3Q21	100%	logistics company	15	
Rozenburg, Incheonweg	NL	Construction neuve	10.000	1Q20	100%	Various	4	
<b>NL</b>			<b>163.900</b>				<b>128</b>	
Brazi	RO	Construction neuve	11.000	3Q19	100%	Carrefour	5	
Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	RO	Construction neuve	58.000	1Q20	100%	Metro	33	
Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	RO	Construction neuve	22.000	3Q19	100%	LPP	10	
Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	RO	Construction neuve	2.500	3Q19	100%	Kitchen Shop	2	
Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	RO	Construction neuve	77.000	1Q20	100%	Auchan	45	
Buzau	RO	Construction neuve	21.000	4Q19	100%	Ursus Breweries	13	
Deva	RO	Construction neuve	45.000	4Q19	100%	Carrefour	24	
Sibiu (3)	RO	Construction neuve	4.000	3Q19	100%	Aeronamic Eastern Europe	4	
Bucharest - Dragomiresti	RO	Construction neuve	3.800	3Q19	100%	Arcese	2	
Bucharest - Dragomiresti	RO	Construction neuve	10.000	3Q19	100%	Mediapost	5	
Bucharest - Dragomiresti	RO	Construction neuve	20.000	4Q19	100%	4 cellules en commercialisation	11	
Bucharest - Stefanestii de Jos (8)	RO	Construction neuve	8.600	4Q19	100%	Toya	4	
Oradea	RO	Construction neuve	34.000	4Q19	100%	Sogefi	16	
Paulesti (3)	RO	Construction neuve	10.500	4Q20	100%	Iron Mountain	5	
Slatina	RO	Construction neuve	62.000	2Q20	100%	Pirelli	40	
<b>RO</b>			<b>389.400</b>				<b>219</b>	
<b>Total</b>			<b>685.300</b>		<b>100%</b>		<b>478</b>	<b>7,4%</b>

<sup>1</sup> 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 %).

Le coût out-of-pocket escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 478 millions d'euros, dont environ 178 millions d'euros<sup>37</sup> ont été versés au 30 juin 2019. WDP prévoit de réaliser sur l'investissement global un rendement pondéré moyen d'environ 7,4 %.

<sup>36</sup> Voir également 2.4.4 Rapport de gestion intermédiaire – Projets en exécution.

<sup>37</sup> Le montant indiqué diffère du montant rapporté de 199 millions d'euros en raison de certains projets qui seront vendus et de la valeur des sites existants avant leur redéploiement.

## 3.2 Analyse du marché logistique en Belgique, au Luxembourg, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie

### Belgique et Luxembourg

---

Un take-up important a été réalisé au premier semestre 2019, à savoir une hausse de 25 % par rapport à la même période l'an passé. L'acquisition d'espaces existants reste encore légèrement supérieure aux projets de construction sur mesure. Le nombre de transactions a encore diminué, même s'il s'agit à chaque fois de plus grandes superficies qu'il y a un an. La plupart des transactions de construction sur-mesure ont été réalisées en Wallonie et le long de l'axe Anvers-Gand. Pour cette région, le taux de vacance des sites existants a encore reculé ces dernières années et oscille autour de 3 %. Les développements spéculatifs continuent à être évités, principalement en raison de l'aversion au risque des investisseurs et du choix persistant de la réalisation de sites sur mesure. Les loyers restent stables, compris entre 45 et 55 euros par m<sup>2</sup> par an en Belgique et entre 60 et 70 euros par m<sup>2</sup> par an au Luxembourg, et devraient le rester. En tant qu'investisseur, les investissements en immobilier logistique sont en hausse par rapport à l'année précédente. Le prime yield pour l'immeubles logistiques est environ 5 % à cause de l'offre faible. Le prime yield pour les sites semi-industriels reste stable (environ 6,75 % au premier trimestre 2019).

### Pays-Bas

---

Le secteur néerlandais de la logistique compte parmi les plus actifs, matures et étendus d'Europe, profitant du fait que la région représente un point d'accès logistique vers l'Europe et pouvant compter sur une infrastructure de haute qualité et des marchés d'utilisateurs très dynamiques. Le take-up continue de progresser et touche principalement les nouveaux entrepôts construits sur mesure. Il en découle une croissance rapide des hubs logistiques. Le taux de vacance des sites existants continue de décroître, oscillant, au premier trimestre 2019, autour de 3,5 %. Dans le domaine des investissements, nous constatons également une augmentation en glissement annuel des investissements en immobilier industriel et logistique. Il est remarquable de constater que la majorité des investisseurs viennent de l'étranger, ce qui se justifie, encore une fois, par l'emplacement unique en son genre des Pays-Bas. La forte demande de centres de distribution a débouché sur l'amélioration des rendements initiaux de premier ordre (à 4,25 % au premier trimestre de cette année). Dans le marché actuel, les biens immobiliers de deuxième qualité sont également plus onéreux. La mise en service d'immobilier logistique aux Pays-Bas s'envole depuis des années, et cela va durer. C'est encore une fois le sud qui s'adjuge la part du lion (les provinces de Noord-Brabant et Limburg). Ensuite, la Randstad constitue l'axe prioritaire de la prise d'immobilier industriel. E-commerce et E-fulfilment assurent la demande de centres de distribution spécifiques. Le faible taux de chômage pousse, lui aussi, à l'automatisation. Les meilleurs loyers oscillent autour de 85 euros par m<sup>2</sup> par an, les loyers moyens autour de 45-

60 euros. La demande persistante des investisseurs entraîne une pression à la hausse sur le yield.

## France

---

Le take-up constaté actuellement en France reste fortement lié aux régions : c'est principalement dans les régions de Lille et de Lyon que l'on constate une augmentation, contrairement à Paris et Marseille, par exemple. L'offre de bâtiments existants reste limitée. En revanche, la confiance des investisseurs s'améliore, ce qui a relancé la réalisation de nouveaux bâtiments depuis 2018. Les loyers oscillent aux alentours de 56 euros par m<sup>2</sup> par an dans la région la plus intéressante de Paris, à 45 euros dans la région de Lyon et de 38 à 41 euros pour les bâtiments aux alentours de Lille. Le secteur logistique suscite un plus grand intérêt de la part des investisseurs qui optent pour l'investissement en portefeuilles immobiliers. De façon générale, le prime yield de l'immobilier logistique se situe autour de 4,50 %.

## Roumanie

---

La tendance qui s'est manifestée fin 2018 se poursuit : le secteur industriel et logistique en Roumanie et le nombre de développements immobiliers continuent leur progression, soutenus par la croissance économique et la construction de routes et d'infrastructures. Au premier trimestre 2019, seuls 5 % des espaces existants étaient disponibles. Les nouvelles transactions traitent principalement des projets de construction sur mesure. Les loyers oscillent autour de 35 et 45 euros par m<sup>2</sup> par an (liés aux régions), les meilleurs rendements autour de 7,75 euros et subissent encore une pression à la baisse. 40 % des locations sont réalisées dans la région autour de Bucarest, les 60 % restants sont répartis autour des principales villes de province.

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

### 3.3 Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la société en commandite par actions WDP SCA au 30 juin 2019.

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 détenus en vue de la vente) de WDP s'élève, au 30 juin 2019, à 3 659 319 361 euros (trois milliards six cent cinquante-neuf millions trois cent dix-neuf mille trois cent soixante et un euros)<sup>38</sup>.

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

**PHILIPPE JANSSENS**

Administrateur délégué  
Stadim

**ROD SCRIVENER**

National Director Valuation & Advisory  
Jones Lang LaSalle Belgique

**JEAN-CLAUDE DUBOIS**

Director of the International department  
BNP Paribas Real Estate

**FRANK WEYERS**

Associate Director, Valuation & Advisory  
Jones Lang LaSalle Luxembourg

<sup>38</sup> Cette valeur est obtenue par l'addition des valeurs confirmées par les experts immobiliers individuels.

**HERO KNOL**

Director

CBRE Netherlands

**FRANK ADEMA**

International Partner – Head of Valuation &

Advisory The Netherlands

Cushman & Wakefield

**OVIDIU ION**

Head of Valuation

CBRE Romania

## 4. Actions et obligations

### 4.1 L'action

#### 4.1.1 Cours et volume

Fier d'être nouveau  
membre du



Données par action	30 JUN. 19	31 DÉC. 18	31 DÉC. 17
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	23.391.315	23.061.390	22.009.277
Free float	75%	75%	75%
Capitalisation boursière (en euros)	3.461.914.620	2.656.672.128	2.056.326.750
Volume traité	4.442.592	5.949.511	4.990.398
Volume journalier moyen (en euros)	4.822.186	2.543.078	1.776.938
Vélocité free float <sup>1</sup>	52,5%	34,4%	30,4%
Cours boursier pour la période			
maximum	148,0	124,0	98,0
minimum	114,0	93,3	82,1
clôture	148,0	115,2	93,4
EPRA NAV <sup>2</sup> (en euros)	76,7	71,2	58,3
IFRS NAV <sup>3</sup> (en euros)	72,1	68,5	56,3
Pourcentage de distribution	n.r.	82%	82%
Résultat EPRA/action <sup>4</sup> (en euros)	3,16	6,00	5,60
Résultat EPRA/action <sup>5</sup> (en euros)	3,13	5,83	5,52
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	4,80	4,50
Dividende net/action (en euros)	n.r.	3,36	3,15

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

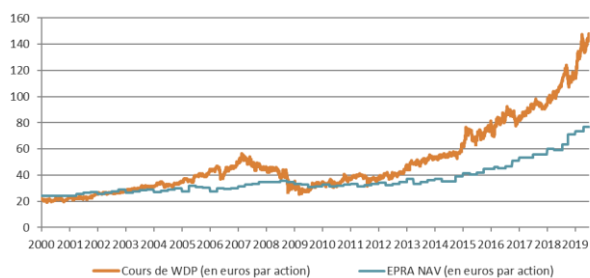
<sup>4</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

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

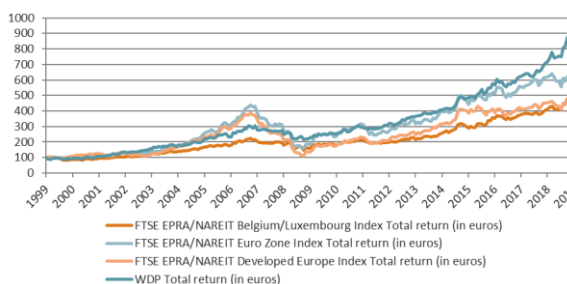


## 4.1.2 Évolution à long terme du cours et du rendement

### COURS BOURSISERS VERSUS EPRA NAV



### COMPARAISON DU RENDEMENT DE L'ACTION WDP PAR RAPPORT



## 4.1.3 WDP dans le BEL 20

WDP fait, depuis le 18 mars 2019, partie de l'indice BEL 20. L'indice BEL 20 est le principal indice boursier d'Euronext Bruxelles. Il représente les entreprises belges cotées à la Bourse de Bruxelles qui ont la capitalisation boursière flottante la plus importante, et dont l'action est suffisamment liquide.

## 4.2 Les obligations

Emittent	Code ISIN	Montant nominal (en millions d'euros)	Durée (en années)	Date limite	Coupon	Coupon prix	Cours indicatif 30 JUN. 19
<b>Obligations cotées</b>							
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 avril 2026	2,50%	100,0%	102,9%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 avril 2026	Euribor 3M + 2,00%	100,0%	98,7%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juillet 2022	2,50%	99,4%	101,9%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juillet 2022	Euribor 6M + 1,75%	100,0%	98,7%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125,0	7	13 juin 2021	3,38%	101,9%	104,4%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50,0	7	18 mars 2020	3,80%	99,9%	101,7%
<b>Obligations non cotées</b>							
WDP Comm. VA	n.r.	100,0	11	29 mars 2029	2,62%	100,0%	n.r.

## 4.3 Actionnariat

Actionnariat	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	17.576.254		75,14%
Sociétés liées à BlackRock <sup>1</sup>	659.847	29.12.2016	2,82%
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	676.998	02.11.2018	2,99%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire <sup>2</sup>	16.239.409	04.12.2018	69,42%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) <sup>3</sup>	5.815.060	17.05.2019	24,86%
De Pauw NV <sup>2</sup>	1	04.12.2018	0,00%
<b>Total</b>	<b>23.391.315</b>		<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le 26 octobre 2012, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, a apporté sous le régime de l'indivision l'intégralité de ses actions, décision prise en concertation, dans la société familiale RTKA, au sein de laquelle la concertation a été institutionnalisée. 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. Les membres de cet organe de gestion agissent de concert avec De Pauw SA, qui est contrôlée à 100 % par les membres de l'organe de gestion de la société RTKA. Ce tableau présente l'actionnariat actuel de l'actionnaire de référence.

## 4.4 Agenda financier

23 octobre 2019	Publication des résultats du troisième trimestre 2019
31 janvier 2020	Publication des résultats annuels 2019
29 avril 2020	Assemblée Générale annuelle
4 mai 2020	Date de détachement du coupon de dividende 2019
5 mai 2020	Date de clôture du registre des dividendes 2019




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

## 5. Facteurs de risque

---

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

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée, leur impact possible ainsi que la stratégie mise en œuvre pour modérer cet impact éventuel. Ces aspects sont exposés dans le  [Rapport financier annuel 2018](#) de WDP.

## 6. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2019

### 6.1 Compte de résultat consolidé abrégé

Compte de resultat (en euros x 1 000)	H1 2019	FY 2018	H1 2018
Revenus locatifs	98.880	175.822	84.061
Charges relatives à la location	-263	-1.816	-371
Résultat locatif net	98.617	174.006	83.690
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13.065	10.978	8.207
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	54	0
	-16.240	-13.175	-10.098
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués			
Autres revenus et dépenses liés à la location	9.189	16.061	8.300
Résultat immobilier	104.631	187.923	90.100
Frais techniques	-2.184	-4.059	-2.011
Frais commerciaux	-378	-831	-458
Frais de gestion immobilière	-997	-1.381	-657
Frais immobilières	-3.558	-6.271	-3.127
Résultat d'exploitation	101.073	181.652	86.973
Frais généraux de la société	-5.312	-10.097	-4.486
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-3.903	-4.937	-2.709
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	91.858	166.618	79.777
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-220	787	-348
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	152.357	213.811	36.550
Résultat d'exploitation	243.994	381.215	115.979
Revenus financiers	726	324	184
Charges d'intérêt nettes	-19.547	-32.517	-15.420
Autres charges financières	-931	-819	-306
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-45.921	-9.027	-3.482
Résultat financier	-65.673	-42.039	-19.025
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	1.843	466	699
Résultat avant impôts	180.165	339.642	97.653
Impôts	-3.513	-5.796	-1.915
Résultat net	176.652	333.846	95.738
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	-1.771	5.063	1.546
Actionnaires du Groupe	174.881	328.784	94.192
Nombre moyen pondéré d'actions	23.141.593	22.379.427	22.116.435
Résultat net par action (en euros)	7,56	14,69	4,26
Résultat net dilué par action (en euros)	7,56	14,69	4,26

## 6.2 État du résultat global consolidé abrégé

en euros (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
I. Résultat net	176.652	95.738
II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)	-330	1.424
Revalorisation des panneaux solaires	-330	1.424
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	0	0
<b>Résultat global</b>	<b>176.321</b>	<b>97.162</b>
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	1.603	1.546
Actionnaires du Groupe	174.718	95.616

## 6.3 Composants du résultat net

en euros (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
<b>Résultat EPRA</b>	<b>73.203</b>	<b>65.063</b>
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	151.163	35.255
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-45.921	-3.482
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe	-3.565	-2.643
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>174.881</b>	<b>94.192</b>

en euros per action<sup>2</sup>

	H1 2019	H1 2018
<b>Résultat EPRA</b>	<b>3,16</b>	<b>2,94</b>
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe <sup>1</sup>	6,53	1,59
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-1,98	-0,16
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe	-0,15	-0,12
<b>Résultat net (IFRS) - Part du Groupe</b>	<b>7,56</b>	<b>4,26</b>

<sup>1</sup> Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

## 6.4 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2019

Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Actifs non courants</b>	<b>3.761.531</b>	<b>3.444.026</b>	<b>2.973.428</b>
Immobilisations incorporelles	288	252	182
Immeubles de placement	3.612.286	3.299.864	2.823.785
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	120.961	120.426	115.737
Actifs financiers non courants	4.743	7.877	17.324
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.219	4.972	5.302
Impôts différés - actifs	0	0	0
Participations dans des filiales associées et des joint ventures	18.034	10.636	11.098
<b>Actifs courants</b>	<b>76.837</b>	<b>39.307</b>	<b>60.196</b>
Actifs détenus en vue de la vente	10.396	739	17.862
Créances commerciales	19.959	9.987	17.019
Créances fiscales et autres actifs courants	38.783	18.990	16.606
Trésorerie et régularisation actif	2.732	1.724	1.320
Comptes de régularisation	4.968	7.867	7.389
<b>Total de l'actif</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>3.033.624</b>

Bilan - Passif (en euros x 1 000)	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.729.155</b>	<b>1.610.516</b>	<b>1.307.929</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.687.232</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.281.228</b>
Capital	179.245	176.684	172.680
Primes d'émission	686.874	646.286	588.163
Réserves	646.232	428.767	426.193
Résultat net de l'exercice	174.881	328.784	94.192
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>41.924</b>	<b>29.994</b>	<b>26.701</b>
<b>Passifs</b>	<b>2.109.213</b>	<b>1.872.817</b>	<b>1.725.695</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1.690.695</b>	<b>1.577.336</b>	<b>1.430.043</b>
Provisions	357	359	351
Dettes financières non courantes	1.544.547	1.476.586	1.377.891
Autres passifs financiers non courants	138.797	96.184	51.190
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
Impôts différés	6.995	4.207	610
<b>II. Passifs courants</b>	<b>418.518</b>	<b>295.481</b>	<b>295.652</b>
Dettes financières courantes	349.694	221.165	223.995
Autres dettes financières courantes	168	168	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	44.963	47.314	52.511
Autres passifs courants	10.174	7.724	6.117
Comptes de régularisation	13.518	19.110	13.029
<b>Total passif</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>3.033.624</b>

## 6.5 Aperçu abrégé du flux de trésorerie consolidé

en euros (x 1 000)	S1 2019	S1 2018
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture</b>	1.724	1.231
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise</b>	82.423	111.365
<b>1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation</b>	81.986	111.410
Bénéfice/perte résultant des activités de l'entreprise	198.986	112.889
Bénéfice de l'exercice	176.652	95.738
Charges d'intérêt	19.547	15.420
Intérêts perçus	-726	-184
Impôts sur les bénéfices	3.513	1.915
Adaptations pour les postes en nature	-98.619	-26.774
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	4.393	3.139
Réductions de valeur sur créances commerciales	344	-209
Charges d'intérêt à reporter	4.187	2.482
Intérêts intercalaires	1.396	2.007
Produits d'intérêt à reporter	239	132
Augmentation (+)/diminution (-) des provisions	-2	-303
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-152.357	-36.550
Augmentation (+)/diminution (-) des impôts latents	-675	92
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	45.921	3.482
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	-1.843	-699
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	-220	-348
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	-18.380	25.295
<b>2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise</b>	437	-45
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	487	52
Impôt sur les bénéfices payé/remboursé	-50	-97
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement</b>	-185.229	-153.205
<b>1. Investissements</b>	-195.186	-224.069
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-190.101	-144.594
Paiements des acquisitions par le biais d'actions des sociétés immobilières	0	-75.397
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-5.084	-4.077
<b>2. Ventes</b>	5.630	8.135
Recettes vente d'immeubles de placement	5.630	8.135
Recettes ventes d'actions de société immobilières	0	0
<b>3. Financement et augmentations de capital accordés aux joint ventures</b>	4.327	62.729
Financements aux joint ventures	-5.673	-10.271
Remboursement de financements aux joint ventures	10.001	73.000
<b>4. Acquisition d'une joint venture</b>	0	0
<b>Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement</b>	103.814	41.929
1. Contraction de crédits	419.515	411.678
2. Remboursement d'emprunts	-223.025	-297.613
3. Intérêts payés	-25.129	-19.910
4. Dividendes versés <sup>1</sup>	-67.547	-52.226
5. Augmentation de capital	0	0
<b>Augmentation (+) ou diminution (-) nette des fonds et équivalents de trésorerie</b>	1.008	89
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture</b>	2.732	1.320

<sup>1</sup> Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2019 et 2018 un dividende optionnel, où 56% et 68%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

## 6.6 Aperçu abrégé des mutations des capitaux propres consolidés

en euros (x 1 000)

	01 JAN. 19	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 JUN. 19
Fonds propres	1.610.516	0	176.652	10.001	-330	43.149	-110.695	-137	1.729.155
Intérêts minoritaires	29.994		1.771	10.001	168			-10	41.924
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	1.580.521	0	174.881	0	-498	43.149	-110.695	-127	1.687.231
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

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

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

en euros (x 1 000)

	01 JAN. 18	Affectation du résultat 2017	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 JUN. 18
Fonds propres	1.238.439	0	95.738		1.424	46.815	-99.042	-99	1.307.929
Intérêts minoritaires	0		1.546		8			6	26.701
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	1.238.439	0	94.192		1.416	46.815	-99.042	-105	1.281.228
Capital souscrit	168.873					3.807			172.680
Primes d'émission	545.154					43.009			588.163
Réserves	289.256	235.156			1.416		-99.042	-105	426.193
Résultat net du période	235.156	-235.156	94.192						94.192

<sup>1</sup> Il s'agit de la création d'une participation minoritaire résultant de la consolidation intégrale de WDP Development RO.

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



## 6.7 Annexes

### I. Informations générales concernant la société

WDP est une Société Immobilière Réglementée qui revêt la forme d'une société en commandite par actions de droit belge. Son siège social est établi à Blakebergen 15, 1861 Meise (Wolvertem) en Belgique. Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les états financiers intermédiaires résumés de la société au 30 juin 2019 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 au norme IFRS IAS 34 *Information financière intermédiaire* 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 2019.

Les états financiers intermédiaires résumés sont exprimés en milliers euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2019 et 2018 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2017, nous renvoyons aux rapports annuels de 2018 et 2017. Les méthodes comptables sont appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

#### Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du ou après le 1er janvier 2019

- ▶ IFRIC 23 *Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat*
- ▶ Amendements à IAS 19 *Modification, réduction ou liquidation d'un régime*
- ▶ Amendements à IAS 28 *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises*
- ▶ Amendements à IFRS 9 *Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative*
- ▶ Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017

## Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2019

Plusieurs normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur en 2019, mais peuvent néanmoins être appliquées par anticipation. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour WDP, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2019 et ultérieurement.

- ▶ Amendements à IAS 1 et IAS 8 *Modification de la définition du terme « significatif »* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ▶ Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ▶ Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise* (date d'entrée en vigueur reportée à une date indéterminée, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- ▶ Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ▶ IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptée au niveau européen)
- ▶ IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen)

### III. Informations segmentées – Résultat opérationnel

en euros (x 1 000)

	H1 2019					Montants non affectés	Total IFRS	Luxembourg <sup>3</sup>
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie				
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	
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	35.291	45.773	3.502	14.051	0	98.617	622	
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	
Résultat immobilier	40.475	45.341	3.500	15.315	0	104.631	632	
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	
Charges immobilières	-1.947	-1.317	-110	-184	0	-3.558	-17	
Résultat d'exploitation des immeubles	38.528	44.024	3.391	15.131	0	101.073	615	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-5.312	-5.312	-186	
XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1.588	-624	0	-1.691	0	-3.903	0	
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	36.940	43.400	3.391	13.439	-5.312	91.858	429	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de	-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	
Résultat d'exploitation	123.247	103.224	5.920	16.916	-5.312	243.994	2.872	

en euros (x 1 000)	H1 2018						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Montants non affectés	Total IFRS	Luxembourg <sup>3</sup>
I. Revenus locatifs <sup>1</sup>	33.720	39.863	3.404	7.074	0	84.061	467
III. Charges relatives à la location	-670	234	64	0	0	-371	-29
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	33.051	40.097	3.468	7.074	0	83.690	438
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	5.691	996	1.100	421	0	8.207	12
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	-6.123	-2.309	-1.096	-570	0	-10.098	-12
VIII. Autres revenus et dépenses liés à la location <sup>2</sup>	5.459	1.557	64	1.220	0	8.300	7
Résultat immobilier	38.078	40.341	3.535	8.145	0	90.100	445
IX. Frais techniques	-881	-753	-110	-267	0	-2.011	-11
X. Frais commerciaux	-318	-74	-68	1	0	-458	-4
XII. Frais de gestion immobilière	-696	47	-2	-7	0	-657	0
Charges immobilières	-1.894	-780	-180	-272	0	-3.127	-15
Résultat d'exploitation des immeubles	36.184	39.561	3.355	7.873	0	86.973	430
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-4.486	-4.486	-145
XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1.323	-1.058	0	-329	0	-2.709	0
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	34.861	38.503	3.355	7.544	-4.486	79.777	285
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-348	0	0	0	0	-348	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10.946	19.612	2.569	3.423	0	36.550	1.122
Résultat d'exploitation	45.459	58.115	5.924	10.966	-4.486	115.979	1.407

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2019 à 7,885 millions d'euros et au premier semestre de 2018 à 7,227 millions d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (4,747 millions d'euros), aux Pays-Bas (1,920 million d'euros) et en Roumanie (1,218 million d'euros). Ils font partie de la rubrique *Autres recettes et dépenses relatives à la*

<sup>3</sup> La joint venture WDP Luxembourg a été traitée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à l'IFRS 11 *Partenariats*. Ce tableau indique le résultat opérationnel (avant frais généraux et selon la part de 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 équivalence des IFRS.

La base de segmentation choisie en vue du reporting au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les 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.

## IV. Informations segmentées - Actifs<sup>39</sup>

en euros (x 1 000)

	30.06.2019						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres joint ventures
Immeubles de placement	1.239.330	1.745.383	122.270	505.303	3.612.286	31.254	4.390
Bâtiments existants	1.211.187	1.634.602	121.796	356.673	3.324.257	29.229	0
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	12.619	72.128	0	107.556	192.304	2.025	4.390
Réserves foncières	15.524	38.654	474	41.074	95.725	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	10.396	0	0	0	10.396	0	994
Autres immobilisations corporelles	63.894	41.316	-162	15.914	120.961	0	0
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2.191	168	-162	1.628	3.825	0	0
Autres : panneaux solaires	61.702	41.148	0	14.285	117.136	0	0

en euros (x 1 000)

	31.12.2018						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Autres joint ventures
Immeubles de placement	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.864	27.498	2.298
Bâtiments existants	1.119.197	1.443.905	119.073	354.029	3.036.204	26.870	0
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	13.369	92.781	0	52.052	158.202	627	2.298
Réserves foncières	18.038	45.748	474	41.198	105.457	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	739	0	0	0	739	0	1.881
Autres immobilisations corporelles	65.962	38.699	0	15.766	120.426	0	0
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2.237	196	0	627	3.060	0	0
Autres : panneaux solaires	63.725	38.502	0	15.138	117.366	0	0

<sup>39</sup> Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

## V. Données concernant les filiales

Partie du capital	30 JUN. 19	30 JUN. 18
Entreprises intégralement reprises dans la consolidation		
Dénomination et adresse complète du siège		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas avec participation dans WDP Development		
NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas <sup>1</sup>	100%	100%
WDP Romania SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roumanie <sup>2</sup>	80%	80%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>3</sup>	100%	100%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - Belgique <sup>4</sup>	100%	50%
Joint ventures		
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%

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dès que janvier 2018, le rapport de participation de WDP Development RO SRL s'est passée pour WDP/Jeroen Biermans de 51/49 à 80/20. Dès le 1 janvier 2018, WDP consolide intégralement cette activité dans ses comptes IFRS, alors que, jusqu'à présent, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence. Les infos par rapport au bilan consolidé et le compte de résultat consolidé, voir aussi *Informations financières résumées (conformément à IFRS 12)* dans le *Rapport financier annuel 2017*.

<sup>3</sup> Le 7 juin 2013, WDP a acquis les actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détiennent les droits sur un site logistique existant à Vilvorde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

<sup>4</sup> Il s'agit d'une joint venture constituée en avril 2017 entre WDP SCA 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. Les administrateurs de BST Logistics et le directeur de WDP ont approuvé une proposition de fusion le 7 juin 2019.

<sup>5</sup> Il s'agit d'une joint venture constituée en mai 2015 entre WDP Comm. VA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Louvain.

<sup>6</sup> 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.

## VI. Aperçu des revenus futurs

en euros (x 1 000)

30 JUN. 19 30 JUN. 18

Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire)

dont l'échéance est

à un an au plus	193.708	171.002
à plus d'un an et moins de cinq ans	526.796	442.377
à plus de cinq ans	617.637	567.683
<b>Total</b>	<b>1.338.141</b>	<b>1.181.061</b>

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

## VII. Immeubles de placement<sup>40</sup>

en euros (x 1 000)	30 JUN. 19						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Roumanie	Luxemburg
Niveau selon IFRS	3	3	3	3			3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.864	0	27.498
Investissements	10.691	52.120	194	48.959	111.964	0	1.314
Nouvelles acquisitions	6.600	51.005	0	5.588	63.193	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	0	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-15.092	0	0	0	-15.092	0	0
Aliénations	0	0	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur	86.528	59.824	2.529	3.477	152.358	0	2.442
Juste valeur au 30 JUIN 19	1.239.330	1.745.383	122.270	505.303	3.612.286	0	31.254

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 18						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Roumanie	Luxemburg
Niveau selon IFRS	3	3	3	3			3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	1.000.694	1.282.310	121.022	0	2.404.027	134.772	12.324
Investissements	21.281	162.596	595	91.783	276.256	0	12.683
Comptabilisation initiale du droit d'utilisation des contrats de location (IFRS 16)	24.000	16.166	0	1.285	41.451	0	1.978
Nouvelles acquisitions	3.495	11.206	0	72.142	86.843	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	38.796	0	0	264.259	303.055	-134.772	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-14.633	0	-10.910	0	-25.543	0	0
Aliénations	0	-35	0	0	-35	0	0
Variations de la juste valeur	76.969	110.191	8.839	17.811	213.811	0	513
Juste valeur au 31 Déc. 18	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.863	0	27.498

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



## VIII. État des dettes

en euros (x 1 000)

	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30 JUN. 19	31 DÉC. 18	30 JUN. 19	31 DÉC. 18	30 JUN. 19	31 DÉC. 18	30 JUN. 19	31 DÉC. 18
Billet de trésorerie	169.875	150.950	169.875	150.950	-	-	-	-
Avances à terme fixe	37.123	67.539	37.123	67.539	-	-	-	-
Crédits à taux révisable	90.604	634	90.604	634	-	-	-	-
Autres	2.093	2.042	2.093	2.042	-	-	-	-
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>349.694</b>	<b>221.165</b>	<b>349.694</b>	<b>221.165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Crédits à taux révisable	1.166.004	1.046.993	-	-	745.167	530.988	420.838	516.005
Prêt obligataire	376.111	425.970	-	-	216.760	266.658	159.351	159.312
Autres	2.431	3.623	-	-	2.149	3.274	283	349
<b>Dettes financières non-courantes</b>	<b>1.544.547</b>	<b>1.476.586</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>964.075</b>	<b>800.920</b>	<b>580.472</b>	<b>675.666</b>
<b>Total</b>	<b>1.894.241</b>	<b>1.697.751</b>	<b>349.694</b>	<b>221.165</b>	<b>964.075</b>	<b>800.920</b>	<b>580.472</b>	<b>675.666</b>

## IX. Instruments financiers

en euros (x 1.000)

	30 JUN. 19					
	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	I. E.		0	0	0	0
- Interest Rate Swap		2	0	0	0	0
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2	0	4.743	4.743	4.743
Créances à long terme			0	0	0	0
- Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2	0	5.219	5.219	5.219
Créances à court terme			0	0	0	0
- Créances commerciales	II. D.	2	0	19.959	19.959	19.959
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2	0	2.732	2.732	2.732
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			0	0	0	0
- Charges d'intérêts sur emprunts		2	0	60	60	60
- Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	0	0	0	0
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>32.712</b>	<b>32.712</b>	<b>32.712</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Passifs financiers non courants			0	0	0	0
- Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2	0	251.163	251.163	251.163
- Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1	0	124.948	124.948	124.948
- Dette bancaire	I. B.	2	0	1.166.004	1.166.004	1.166.004
- Autres passifs financiers non courants	I. B.	2	0	2.431	2.431	2.431
Autres passifs financiers non courants	I.C.		0	0	0	0
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps		2	0	0	0	0
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)		2	0	0	0	0
- Autres passifs financiers non courants		3	0	40.914	40.914	40.914
Passifs financiers courants			0	0	0	0
- Billets de trésorerie	II. B.	2	0	169.875	169.875	169.875
- Dette bancaire	II. B.	2	0	127.727	127.727	127.727
- Autres dettes financières courantes	I. B. en II. B.	2	0	2.093	2.093	2.093
Autres passifs financiers courants	II.C.		0	0	0	0
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps		2	86.280	0	86.280	86.280
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)		2	11.577	0	11.577	11.577
- Autres passifs financiers courants		3	0	168	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II.D.	2	0	44.963	44.963	44.963
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés			0	0	0	0
- Charges d'intérêts sur emprunts		2	0	3.707	3.707	3.707
- Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	541	0	541	541
<b>Total</b>			<b>98.398</b>	<b>1.933.994</b>	<b>2.032.391</b>	<b>2.032.391</b>

en euros (x 1.000)

		31 DÉC. 18			
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	I. E.	0	0	0	0
- Interest Rate Swap	2	3.252	0	3.252	3.252
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	0	4.625	4.625	4.625
Créances à long terme		0	0	0	0
- Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	0	4.972	4.972	4.972
Créances à court terme		0	0	0	0
- Créances commerciales	II. D.	0	9.987	9.987	9.987
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	0	1.724	1.724	1.724
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés		0	0	0	0
- Charges d'intérêts sur emprunts	2	0	77	77	77
- Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	2	0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>3.252</b>	<b>21.384</b>	<b>24.636</b>	<b>24.636</b>
<b>Passifs financiers</b>					
Passifs financiers non courants		0	0	0	0
- Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	0	301.038	301.038	302.889
- Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	0	124.932	124.932	131.148
- Dette bancaire	I. B.	0	1.046.993	1.046.993	1.046.993
- Autres passifs financiers non courants	I. B.	0	3.623	3.623	3.623
Autres passifs financiers non courants	I.C.	0	0	0	0
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	2	54.225	0	54.225	54.225
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	2	963	0	963	963
- Autres passifs financiers non courants	3	0	40.996	40.996	40.996
Passifs financiers courants		0	0	0	0
- Billets de trésorerie	II. B.	0	150.950	150.950	150.950
- Dette bancaire	II. B.	0	68.173	68.173	68.173
- Autres dettes financières courantes	I. B. en II. B.	0	2.042	2.042	2.042
Autres passifs financiers courants	II.C.	0	0	0	0
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	2	0	0	0	0
- Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	2	0	0	0	0
- Autres passifs financiers courants	3	0	168	168	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II.D.	0	47.314	47.314	47.314
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés		0	0	0	0
- Charges d'intérêts sur emprunts	2	0	8.509	8.509	8.509
- Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	2	502	0	502	502
<b>Total</b>		<b>55.690</b>	<b>1.794.739</b>	<b>1.850.429</b>	<b>1.858.495</b>

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 dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

Classification selon IFRS	30 JUN. 19			
	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	150.000	0,90	9,5
<b>Total</b>		<b>1.173.491</b>	<b>1,16</b>	<b>7,3</b>

Classification selon IFRS	30 JUN. 18			
	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	975.693	1,21	7,2
Interest Rate Swap (forward start)	2	25.000	0,97	10,2
<b>Total</b>		<b>1.025.693</b>	<b>1,20</b>	<b>7,3</b>

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 2019. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été amorti avant l'échéance finale. Plusieurs nouveaux instruments de couverture ont été conclus.

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

en euros (x 1 000)

	30.06.2019 (IFRS)	30.06.2019 (proportionnel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	2.109.213	2.133.195	1.872.817	1.893.778
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	357	357	359	359
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	97.857	97.857	55.188	55.188
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	6.995	9.036	4.207	5.405
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	13.518	13.594	19.110	19.062
<b>Total endettement</b>	<b>A 1.990.487</b>	<b>2.012.351</b>	<b>1.793.954</b>	<b>1.813.764</b>
<b>Total actif</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.862.350</b>	<b>3.483.333</b>	<b>3.504.293</b>
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	0	0	3.252	3.252
<b>Total actif</b>	<b>B 3.838.368</b>	<b>3.862.350</b>	<b>3.480.081</b>	<b>3.501.041</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B 51,9%</b>	<b>52,1%</b>	<b>51,5%</b>	<b>51,8%</b>

### Commentaire détaillé de l'évolution du taux d'endettement

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

#### 1. Évolution du taux d'endettement

Pendant le premier semestre 2019, le taux d'endettement consolidé (proportionnel) de WDP a augmenté de 51,8 % au 31 décembre 2018 à 52,1 % au 30 juin 2019. Ceci tient compte d'un volume d'investissement total d'environ 177 millions d'euros nets ainsi que le paiement du dividende. Cela a été rendu possible par le fait que les nouveaux investissements ont pu être financés par des capitaux tant propres qu'étrangers. Les capitaux propres ont en effet été renforcés d'environ 43 millions d'euros à la suite de l'augmentation de capital liée au dividende optionnel. En outre, une augmentation de valeur dans le portefeuille immobilier a également été enregistrée, conformément à l'estimation des experts indépendants.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 52,1 % au 30 juin 2019, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel de plus de 1 420 millions d'euros, sans dépasser pour autant le taux d'endettement maximum de 65 %. Le potentiel d'investissements se monte à plus de 755 millions d'euros pour un taux d'endettement ne dépassant pas le seuil de 60 %.

D'autre part, les valorisations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capital actuelle, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que dans l'éventualité d'une baisse de la valeur des immeubles de placement de plus de 765 millions d'euros ou de 21 % par rapport au portefeuille immobilier de 3 659,3 millions d'euros. WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles baisses de valeur du patrimoine immobilier. L'évaluation des experts immobiliers indépendants a en outre indiqué en 2011-2014 une stabilisation de la juste valeur du portefeuille, après laquelle, en 2015-19, une tendance à la hausse a pu être observée.

## 2. Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2019

Le taux d'endettement de WDP passera vraisemblablement, au cours de 2019, de 51,8% au 30 juin 2019 à 52,6 % environ au 31 décembre 2019. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- ▶ Exécution du programme d'investissement en cours et des désinvestissements prévus<sup>41</sup>.
- ▶ La mise en réserve du bénéfice compte tenu de la prévision de bénéfice pour 2019 d'environ 152 millions d'euros, dont 73 millions d'euros ont déjà été réalisés au premier semestre 2019.

À moyen terme, WDP prévoit de maintenir un taux d'endettement à un niveau compris entre 50 % et 55 %, les objectifs prédéfinis reposant sur une structure de capital inchangée.

## 3. Conclusion

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

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

<sup>41</sup>Voir également 2.4 Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations et 6.4. Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2019.

## XI. Transactions entre entreprises liées

Pour 2019, l'indemnité de gestion du gérant De Pauw SA à WDP SCA a été fixée à 1 650 000 euros<sup>42</sup>. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'Administration en 2019, régime de bonus pour la direction exécutive ainsi que gestion de la SIR inclus (voir également 4.7. *Rapport de gestion – Corporate governance* dans le 📄 [Rapport financier annuel 2018](#)).

## XII. Droits et engagements hors bilan

WDP SCA et ses filiales ont constitué, le 30 juin 2019, des garanties bancaires d'un montant total de 2 262 559 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

en euros	30 JUN. 19
Environnement	1.412.211
Location et concession	842.369
Services	7.979

WDP Nederland N.V. s'est engagée à libérer des terrains destinés à la réalisation de bâtiments professionnels à Zwolle, Nieuwegein, Schiphol et Bleiswijk pour un montant préalablement convenu (32 millions d'euros pour les quatre terrains). Les terrains doivent être libérés fin 2019, à l'exception du terrain à Schiphol qui doit être libéré le 2 janvier 2020 au plus tard.

WDP a pris dans le cadre de son programme d'investissement en cours différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué dans le rapport de gestion.

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

- ▶ Un cautionnement à hauteur de 25 millions d'euros, dont 9,5 millions ont été utilisés, au profit d'ABN AMRO, à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland N.V. au 30 juin 2019 (pour le financement de montants à court terme par une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros).
- ▶ Un cautionnement au profit de la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Romania SRL à hauteur de 44 millions d'euros.

<sup>42</sup> Ce montant sera calculé au prorata en fonction de la date effective de transposition de WDP SCA en SA. Voir 2.4.8 *Agenda de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2019*.



- ▶ 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 maximum 26,6 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers<sup>43</sup> :

- ▶ Engagement à l'endroit de différents établissements financiers 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 2019.
- ▶ WDP a conclu cet engagement avec les différents établissements financiers pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la Loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour de plus amples informations à ce sujet, veuillez consulter le  [Rapport financier annuel 2018](#).
- ▶ Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland N.V., WDP a pris l'engagement de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- ▶ WDP s'engage, auprès de certains établissements financiers, à maintenir l'Interest Coverage Ratio à un niveau minimum de 1,5x. Pour le premier semestre de 2019, il s'élève à 4,5x.
- ▶ WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas de changement de contrôle et si l'établissement financier en fait la demande à cette occasion.
- ▶ WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à limiter à 15 % de la valeur comptable du portefeuille les projets non pré-loués (développements à risque)<sup>44</sup>. Au 30 juin 2019, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 30 juin 2019, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements de crédit comme avec les détenteurs d'obligations.

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

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

<sup>43</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.

<sup>44</sup> À l'exception d'un crédit pour lequel ce ratio est au maximum de 10 %.

## 6.8 Rapport du commissaire

### **Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Warehouses De Pauw Comm. VA pour le semestre clôturé le 30 juin 2019**

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé au 30 juin 2019, le compte de résultats consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé résumé, l'aperçu consolidé résumé du flux de trésorerie et l'aperçu résumé de mutation des fonds propres consolidés pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives I à XIII.

#### **Rapport relatif à l'information financière intermédiaire consolidée**

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

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidée résumé s'élève à 3 838 368 (000) EUR et le bénéficiaire consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 174 881 (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 Comm. VA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Zaventem, le 29 juillet 2019

LE COMMISSAIRE

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

## 6.9 EPRA Performance measures<sup>45</sup>

### 6.9.1 Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
<b>Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS</b>	174.881	94.192
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	-148.454	-33.840
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-152.357	-36.550
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	3.903	2.709
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	220	348
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	45.921	3.482
VIII. impôt différé concernant les ajustements	2.305	933
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-1.599	-485
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	-70	432
<b>Résultat EPRA</b>	73.203	65.063
Nombre moyen pondéré d'actions	23.141.593	22.116.435
<b>Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)</b>	3,16	2,94

### 6.9.2 EPRA NAV

en euros (x 1 000)

	30.06.2019	31.12.2018
<b>IFRS NAV</b>	1.687.232	1.580.521
IFRS NAV/action (en euros)	72,1	68,5
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	1.687.232	1.580.521
Prenant (ne comprenant pas) :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	97.857	51.936
(à partir de) Impôts différés	9.682	8.710
<b>EPRA NAV</b>	1.794.770	1.641.168
Nombre d'actions	23.391.315	23.061.390
<b>EPRA NAV par actions (en euros)</b>	76,7	71,2
EPRA NAV	1.794.770	1.641.168
comprenant:		
i. Juste valeur des instruments financiers	-97.857	-51.936
ii. Juste valeur des dettes financières	-8.262	-8.066
iii. Impôts différés	-9.682	-8.710
<b>EPRA NNNAV</b>	1.678.969	1.572.455
Nombre d'actions	23.391.315	23.061.390
<b>EPRA NNNAV par actions (en euros)</b>	71,8	68,2

<sup>45</sup> EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

### 6.9.3 Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)

		H1 2019	H1 2018
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	12.389	9.295
	Correction IFRIC21	-1.549	-946
	Ajusté avec les frais des panneaux solaires (y compris les frais généraux au prorata)	-843	-409
	Autres corrections	0	2
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	-489	-492
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	193	166
Hors (si compris ci-dessus) :			
VI.	Amortissements	-151	-429
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	9.549
			7.186
IX.	Frais directs de vacance	-407	-396
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B	9.143
			6.790
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)	98.350	83.269
	Correction IFRS16	-1.093	0
XII.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)	615	464
	Correction IFRS16	-56	0
	Revenus locatifs bruts	C	97.816
			83.733
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C	9,8%
			8,6%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	9,3%
			8,1%

### 6.9.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)

		30.06.2019	31.12.2018
	Immeubles de placement - pleine propriété	3.612.286	3.299.864
	Immeubles de placement - participation joint ventures	35.644	29.796
	Actifs détenus en vue de la vente	-11.390	2.620
	Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage	-349.664	-318.257
	Portefeuille immobilier achevé	3.286.876	3.014.022
	Provision pour frais d'acquisition estimés	138.330	128.903
	Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B	3.425.206
			3.142.926
	Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	203.112	195.387
	Coûts immobiliers	-10.429	-6.271
	Loyers nets annualisés	A	192.683
			189.116
	Loyer notional à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers	0	0
	Loyer net annualisé ajusté	C	192.683
			189.116
	EPRA NIY	A/B	5,6%
			6,0%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	5,6%
			6,0%

## 6.10 Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP<sup>46</sup>

### 6.10.1 Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse)

en euros (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	152.357	36.550
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-220	-348
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-2.305	-933
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	1.599	485
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>151.431</b>	<b>35.753</b>
Intérêts minoritaires	-268	-498
<b>Résultat sur le portefeuille - part du Groupe</b>	<b>151.163</b>	<b>35.255</b>

### 6.10.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

en euros (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
Immeubles détenus pendant deux années	79.254	78.003
Projets	17.461	5.159
Achats	2.618	930
Ventes	46	817
<b>Total</b>	<b>99.379</b>	<b>84.909</b>
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-1.110	-848
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	611	0
<b>Revenus locatifs (IFRS)</b>	<b>98.880</b>	<b>84.061</b>

### 6.10.3 Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
Résultat immobilier (IFRS)	104.631	90.100
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	95.761	82.486
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>91,5%</b>	<b>91,6%</b>

<sup>46</sup> À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 6.9 EPRA Performance measures.

## 6.10.4 Coût moyen de l'endettement

en euros (x 1 000)	H1 2019	FY 2018
Résultat financier	-65.673	-42.039
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	45.921	9.027
Intérêts intercalaires activés	-1.396	-4.417
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	1.138	0
Autres charges financières et revenus	-108	-324
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-70	-87
Charges financières (proportionnel) (A)	-20.188	-37.840
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.769.657	1.571.037
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	12.592	19.389
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1.782.249	1.590.425
Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)	2,3%	2,4%

## 6.10.5 Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)

en euros (x 1 000)	H1 2019	H1 2018
Résultat financier	-65.673	-19.025
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	45.921	3.482
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-19.752	-15.542

## 6.10.6 Hedge ratio

en euros (x 1 000)	30.06.2019	31.12.2018
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1.173.491	1.174.618
Dettes financières à taux fixe	6.685	7.072
Obligations à taux fixe	366.500	366.500
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)	1.546.676	1.548.190
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1.894.241	1.697.751
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	12.904	12.637
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1.907.145	1.710.389
Hedge ratio (A/B)	81%	91%

## 6.10.7 Taux d'endettement

en euros (x 1 000)	30.06.2019 (IFRS)	30.06.2019 (proportionnel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	2.109.213	2.133.195	1.872.817	1.893.778
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	357	357	359	359
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	97.857	97.857	55.188	55.188
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	6.995	9.036	4.207	5.405
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0	0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	13.518	13.594	19.110	19.062
<b>Total endettement</b>	A 1.990.487	2.012.351	1.793.954	1.813.764
<b>Total actif</b>	3.838.368	3.862.350	3.483.333	3.504.293
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	0	0	3.252	3.252
<b>Total actif</b>	B 3.838.368	3.862.350	3.480.081	3.501.041
<b>Taux d'endettement</b>	A/B 51,9%	52,1%	51,5%	51,8%

## 6.10.8 Loan-to-value

en euros (x 1 000)	30.06.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Dettes courantes et non-courantes	1.894.241	1.697.751
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.732	1.724
<b>Dettes nette financière</b>	A 1.891.509	1.696.027
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)	3.580.219	3.259.152
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires	117.136	117.366
Financement et articipation des filiales associées et des joint-ventures	22.777	15.460
<b>Portefeuille total</b>	B 3.720.132	3.391.978
<b>Loan-to-value</b>	A/B 50,8%	50,0%





## PLUS D'INFORMATIONS



WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

**Joost Uwents**  
CEO

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

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

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

WDP développe et loue des sites logistiques (entrepôts et bureaux). WDP dispose d'environ 5 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 200 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas, au Luxembourg et en Roumanie. Pour plus d'informations sur WDP, consultez le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

---

WDP Comm. VA – BE-REIT (société immobilière cotée réglementée de droit belge).  
Enregistrée sous le numéro 0417.199.869 (registre du commerce de Bruxelles)

## Disclaimer

Warehouses De Pauw Comm. VA, 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.