



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2018

Mercredi 1 août 2018, 07h00
Information réglementée



www.wdp.eu

Rapport financier semestriel 2018

- ▶ Le résultat EPRA pour le premier semestre 2018 s'élève à 65,1 millions d'euros, une augmentation de 14 % par rapport au premier semestre 2017. Le résultat EPRA par action s'élève à 2,94 euros, une augmentation de 10 % par rapport au premier semestre 2017.
- ▶ WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action en 2018, ainsi qu'un dividende brut visé de 4,80 euros, à chaque fois une augmentation de 7 %.
- ▶ Dans le courant du premier semestre de 2018, un ensemble d'investissements nouveaux d'un total de 150 millions d'euros a été déterminé.
- ▶ À mi-chemin du plan stratégique de croissance 2016-20, le volume d'investissements identifiés est d'environ 900 millions d'euros. WDP respecte donc son objectif d'un investissement envisagé de 1,25 milliard d'euros, ainsi que l'objectif visé d'un résultat EPRA à 7,00 euros par action (tel qu'adapté plus tôt cette année).

Résumé

- ▶ Le résultat EPRA¹ au premier semestre 2018 s'élève à 65,1 millions d'euros, soit une augmentation de 13,7% par rapport au premier semestre 2017 (57,2 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² pour le premier semestre 2018 s'élève à 2,94 euros contre 2,67 euros au premier semestre 2017, soit une augmentation de 10,2 %.
- ▶ Le résultat net (IFRS) – part du Groupe au premier semestre 2018 – s'élève à 94,2 millions d'euros, soutenu, notamment, par une variation de la valeur sous-jacente du portefeuille immobilier de 35,3 millions d'euros (soit 1,3%). Le résultat net (IFRS) – part du Groupe par action au premier semestre 2018 – s'élève à 4,26 euros, par rapport à 6,39 euros pour le premier semestre 2017.
- ▶ Le taux d'occupation³ s'établit à 97,3 % au samedi 30 juin 2018, par rapport à 97,4% au dimanche 31 décembre 2017. 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 6,0 ans et 7,5 ans (panneaux solaires inclus).
- ▶ Au 30 juin 2018, le taux d'endettement s'est établi à 54,8%/55,1% (IFRS⁴/proportionnel) contre 50,8%/52,2% au vendredi 30 juin 2017.
- ▶ La EPRA NAV⁵ s'élève à 59,3 euros au samedi 30 juin 2018, contre 58,3 euros au dimanche 31 décembre 2017. L'IFRS NAV s'élève à 56,9 euros au 30 juin 2018, contre 56,3 euros au 31 décembre 2017.
- ▶ Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à près de 900 millions d'euros. Un nouveau potentiel d'investissement de 150 millions d'euros a été constaté au cours du premier semestre 2018. À mi-chemin du plan stratégique de croissance 2016-20, WDP respecte donc son objectif de volume d'investissement de 1,25 milliard d'euros. Cet ensemble d'investissements comprend différents projets de location sur des terrains récemment acquis et consiste principalement dans le renouvellement de la relation avec des clients existants.
- ▶ En 2018, WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action (en augmentation de 7 %). Sur la base de ces prévisions, nous nous attendons à un dividende pour 2018 (payable en 2019) à 4,80 euros brut par action, ce qui représente une nouvelle augmentation de 7 % par rapport à 2017.⁶ Pour la période 2018-20, une augmentation cumulée du résultat EPRA de 25 % est visée, à 7,00 euros par action, par rapport à 5,60 euros en 2017.⁶

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 8-9 de ce communiqué de presse présentent en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

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

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

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

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

⁵ ▣ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir également www.epra.com.

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

TABLE DES MATIÈRES

Résumé	3
1. Facteurs de risque	5
2. Déclaration relative au rapport financier semestriel	6
3. Rapport de gestion intermédiaire	7
3.1 Chiffres clés consolidés	7
3.2 Indicateurs clés EPRA	8
3.3 Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2018	8
3.4 Transactions et réalisations	17
3.5 Gestion des ressources financières	23
3.6 Perspectives	26
4. Actions et obligations	28
4.1 L'action	28
4.2 Les obligations	29
4.3 Actionnariat	30
4.4 Agenda financier	30
5. Rapport immobilier	31
5.1 Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé	31
5.2 Analyse du marché logistique en Belgique, au Luxembourg, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie	37
5.3 Conclusions des experts immobiliers	38
6. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2018	40
6.1 Compte de résultat consolidé résumé	40
6.2 État du résultat global consolidé résumé	41
6.3 Composants du résultat net	41
6.4 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2018	42
6.5 Aperçu abrégé du flux de trésorerie consolidé	43
6.6 Aperçu abrégé des mutations des capitaux propres consolidés	44
6.7 Annexes	45
7. Rapport du commissaire	65
8. EPRA Performance measures	66
8.1 Résultat EPRA	66
8.2 EPRA NAV	66
8.3 Ratio de coûts EPRA	67
8.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY	67
9. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP	68
9.1 Résultat sur le portefeuille (participation des joint-ventures incluse)	68
9.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé	68
9.3 Marge opérationnelle	69
9.4 Coût moyen de l'endettement	69
9.5 Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)	69
9.6 Hedge ratio	70
9.7 Taux d'endettement	70

1. 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 comme exposé dans le *Rapport financier annuel 2017* disponible sur le site www.wdp.eu.

2. Déclaration relative au rapport financier semestriel

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

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

3. Rapport de gestion intermédiaire

3.1 Chiffres clés consolidés

Chiffres clés		
	30.06.2018	31.12.2017
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	2.987,5	2.669,8
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,1	7,1
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	6,3	6,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,0	6,2
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,3	97,4
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	2,0	1,1
Marge opérationnelle ⁶ (en %)	91,6	92,7
Financier		
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	54,8	51,5
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	55,1	53,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,7	4,9
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,3	2,6
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,3	4,1
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,6	4,5
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	87	91
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,4	7,6
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	90,1	74,5
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	82,5	69,1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ¹²	-15,5	-13,2
Résultat EPRA ¹³	65,1	57,2
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁴	35,3	66,3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	-3,5	15,6
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe	-2,6	-2,2
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	94,2	137,0
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA ¹⁵	2,94	2,67
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹⁶	1,59	3,09
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,16	0,73
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,12	-0,10
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	4,26	6,39
IFRS NAV ¹⁷	56,9	51,3
EPRA NAV ¹⁸	59,3	53,4
EPRA NNAV ¹⁹	56,5	50,9

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

² Indicateur de la prestation financière calculé d'après les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

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

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

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

⁶ La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2018 et le premier semestre de 2017.

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

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

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

¹⁰ Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.

¹¹ Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

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

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

¹⁴ Résultat sur le portefeuille (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.

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

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

¹⁷ IFRS NAV: La IFRS NAV se réfère à la valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours, calculée en divisant les fonds propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

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

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

3.2 Indicateurs clés EPRA

Indicateurs clés de performance EPRA ¹	30.06.2018	31.12.2017
Résultat EPRA (en euros par action) ²	2,94	2,67
EPRA NAV (en euros par action) ³	59,3	58,3
EPRA NNAV (en euros par action) ⁴	56,5	55,9
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,3	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,3	6,4
Taux de vacance EPRA (en %)	2,9	2,9
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %) ⁵	8,6	9,0
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %) ⁵	8,1	8,5

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

² Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com. Sur la base d'une comparaison entre S1 2018 et

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

⁴ EPRA 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.

⁵ 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.

3.3 Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2018

3.3.1 Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour le premier semestre 2018 s'élève à 65,1 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 13,7 % par rapport au résultat de 57,2 millions d'euros pour la même période en 2017. Le résultat EPRA par action atteint 2,94 euros, en augmentation de 10,2% par rapport à 2,67 euros pour la même période l'année précédente, comprenant une augmentation de 3 % des actions en circulation.

Cette augmentation du résultat EPRA est principalement liée à la forte croissance du portefeuille WDP en 2017-18, par des acquisitions, des projets prélués et la consolidation intégrale de l'entité roumaine. Par ailleurs, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

3.3.2 Commentaire sur les résultats consolidés

Pour le premier semestre 2018 (schéma analytique)

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	H1 2018	H1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	83.688	70.011	13.678	19,5%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	2	402	-400	n.r.
Produits de l'énergie solaire	7.227	5.601	1.626	29,0%
Autres produits/charges opérationnels	-818	-1.477	659	n.r.
Résultat immobilier	90.100	74.536	15.563	20,9%
Charges immobilières	-3.127	-2.391	-736	30,8%
Frais généraux de la société	-4.486	-3.082	-1.405	45,6%
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	82.486	69.064	13.423	19,4%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-15.542	-13.170	-2.372	18,0%
Impôts sur le Résultat EPRA	-532	-145	-387	n.r.
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-450	-450	0	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	214	1.945	-1.731	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.114	0	-1.114	n.r.
Résultat EPRA	65.063	57.244	7.819	13,7%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	36.550	64.592	-28.043	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-348	-114	-234	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-933	-21	-913	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	485	1.808	-1.323	n.r.
Résultat sur le portefeuille	35.753	66.266	-30.512	n.r.
Intérêts minoritaires	-498	0	-498	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	35.255	66.266	-31.010	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-3.482	15.638	-19.120	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-3.482	15.638	-19.120	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-3.482	15.638	-19.120	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2.709	-2.003	-706	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	-160	160	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-2.709	-2.163	-547	n.r.
Intérêts minoritaires	66	0	66	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-2.643	-2.163	-481	n.r.
Résultat net (IFRS)	95.738	136.985	-41.247	n.r.
Intérêts minoritaires	-1.546	0	-1.546	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	94.192	136.985	-42.792	n.r.

Ratios clés (en euros par action)	H1 2018	H1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	2,94	2,67	0,27	10,2%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	1,59	3,09	-1,50	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,16	0,73	-0,89	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,12	-0,10	-0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	4,26	6,39	-2,13	n.r.
Résultat EPRA ²	2,89	2,62	0,27	10,2%

Nombre moyen pondéré d'actions	22.116.435	21.439.828	676.607	3,2%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22.506.602	21.816.404	690.198	3,2%

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

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

Pour le deuxième trimestre 2018 (schéma analytique)

Résultats consolidés (en euros x 1 000)	Q2 2018	Q2 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	42.490	35.322	7.168	20,3%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	2	0	2	n.r.
Produits de l'énergie solaire	5.297	4.022	1.275	31,7%
Autres produits/charges opérationnels	952	187	764	n.r.
Résultat immobilier	48.741	39.532	9.209	23,3%
Charges immobilières	-1.617	-1.062	-555	52,2%
Frais généraux de la société	-2.287	-1.483	-804	54,2%
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	44.837	36.987	7.850	21,2%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-8.023	-6.389	-1.635	25,6%
Impôts sur le Résultat EPRA	-445	-138	-308	n.r.
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-225	-225	0	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	118	1.441	-1.323	n.r.
Intérêts minoritaires	-672	0	-672	n.r.
Résultat EPRA	35.590	31.677	3.913	12,4%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	23.975	45.720	-21.746	n.r.
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-226	361	-587	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-359	-44	-316	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	485	1.759	-1.273	n.r.
Résultat sur le portefeuille	23.874	47.796	-23.922	n.r.
Intérêts minoritaires	-143	0	-143	n.r.
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	23.731	47.796	-24.065	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-6.954	8.100	-15.054	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-6.954	8.100	-15.054	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-6.954	8.100	-15.054	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.635	-1.131	-504	n.r.
Participation des filiales associées et des joint ventures au résultat	0	-80	80	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1.635	-1.211	-424	n.r.
Intérêts minoritaires	33	0	33	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1.603	-1.211	-391	n.r.
Résultat net (IFRS)	51.547	86.362	-34.815	n.r.
Intérêts minoritaires	-782	0	-782	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	50.765	86.362	-35.597	n.r.

Ratios clés (en euros par action)	Q2 2018	Q2 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	1,60	1,47	0,13	9,0%
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe ¹	1,07	2,22	-1,15	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	-0,31	0,38	-0,69	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,07	-0,06	-0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	2,28	4,01	-1,72	n.r.
Résultat EPRA ²	1,58	1,45	0,13	8,9%

Nombre moyen pondéré d'actions	22.222.416	21.552.363	670.053	3,1%
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	22.506.602	21.816.404	690.198	3,2%

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

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

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

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 90,1 millions d'euros au cours du premier semestre 2018, soit une augmentation de 20,9 % par rapport à l'an dernier (74,5 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2017-18, dans les cinq pays où WDP exerce ses activités, principalement en raison des projets prélués nouveaux et de l'accent mis sur les Pays-Bas et la Roumanie, où la croissance du secteur de la logistique est la plus forte. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de +2,0 %⁷, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. Le résultat immobilier comprend également 7,2 million d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 5,6 million 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 ¹
I. Revenus locatifs	33.720	39.863	3.404	7.074	84.061	467
III. Charges relatives à la location ²	-670	234	64	0	-371	-29
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	33.051	40.097	3.468	7.074	83.690	438

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

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

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 82,5 millions d'euros pour le premier semestre 2018, soit une augmentation de 19,4 % par rapport à la même période l'an dernier (69,1 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 7,6 millions d'euros pour le premier semestre, soit une augmentation de 2,1 millions d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2017. Quant à l'évolution des frais généraux de la société, elle est conforme à la croissance du portefeuille (l'augmentation s'explique en effet partiellement par une recette en frais généraux, en 2017, liée aux frais de gestion facturés à l'entité roumaine, consolidé intégralement depuis 2018 - précédemment consolidés en tant que joint venture au moyen de la méthode de mise en équivalence). WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 91,6% sur le premier trimestre 2018, en ligne avec la moyenne des années antérieures.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)⁸ s'élève à -15,5 millions d'euros pour le premier semestre 2018, en hausse par rapport à l'an dernier (-13,2 millions d'euros) en raison de l'augmentation de l'encours de dettes

⁷ 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.

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

financières et de la disparition des intérêts perçus sur le financement accordé à l'entité roumaine, qui est désormais intégralement consolidée (précédemment selon la méthode de mise en équivalence).

L'endettement financier total (conformément à la norme IFRS) s'élève à 1 601,9 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 1 168,9 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 2018 contre 2,6 % en 2017.

Participations des filiales associées et des joint-ventures aux résultats

Le résultat de 0,2 million d'euros au premier semestre 2018 concerne principalement le résultat sous-jacent des activités clés de la joint-venture luxembourgeoise. Au long de 2017, le résultat de l'entité roumaine était compris.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au premier semestre 2018 s'élève à 65,1 millions d'euros, Il représente une augmentation de 13,7% par rapport au résultat de 57,2 millions d'euros en 2017. Le résultat EPRA par action en année courante est en augmentation de 10,2%, comprenant l'augmentation de 3 % 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 Groupe⁹ pour le premier semestre 2018 – atteint +35,3 millions d'euros, soit +1,59 euro par action¹⁰. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +66,3 millions d'euros ou +3,09 euros par action. Pour le premier semestre 2018, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+10,4 million d'euros), Pays-Bas (+19,6 millions d'euros), France (+2,6 millions d'euros), Roumanie (+2,0 million d'euros) et Luxembourg (+0,7 million d'euros).

La revalorisation de 35,3 millions d'euros représente une augmentation de la valeur du portefeuille sous-jacent de 1,3%.

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe¹¹ atteignent -3,5 millions d'euros, soit -0,16 euro par action au cours du premier semestre

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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 market-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

de 2018 (par rapport à +15,6 millions d'euros, soit +0,73 euro par action en 2017). Cet impact négatif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 30 juin 2018, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du deuxième trimestre 2018.

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 -2,7 million d'euros pour 2017. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

Résultat net (IFRS) – 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 2018 – de 94,2 millions d'euros (par rapport à 137,0 millions d'euros à la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 94,2 millions d'euros et le résultat EPRA de 65,1 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 la réduction de valeur des panneaux solaires.

3.3.3 Commentaire sur le bilan consolidé au 30 juin 2018

Bilan (en euros x 1 000)	30.06.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immobilisations incorporelles	182	146	36	n.r.
Immeubles de placement	2.823.785	2.404.027	419.758	17,5%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	115.737	95.876	19.861	20,7%
Actifs financiers non courant	17.324	97.469	-80.144	-82,2%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.302	3.411	1.891	55,5%
Impôts différés - actifs	0	0	0	n.r.
Participations dans des filiales associées et joint ventures - mise en équivalence	11.098	31.626	-20.528	-64,9%
Actifs non courants	2.973.428	2.632.554	340.874	12,9%
Actifs détenus en vue de la vente	17.862	7.525	10.337	n.r.
Créances commerciales	17.019	9.042	7.977	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	16.606	22.830	-6.224	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.320	1.231	89	n.r.
Comptes de régularisation	7.389	2.116	5.273	n.r.
Actifs courants	60.196	42.745	17.451	n.r.
Total actif	3.033.624	2.675.299	358.326	n.r.
Capital	172.680	168.873	3.807	2,3%
Primes d'émission	588.163	545.154	43.009	7,9%
Réserves	426.193	289.256	136.937	47,3%
Résultat net de l'exercice	94.192	235.156	-140.963	-59,9%
Capitaux propres attribuable aux actionnaires du Groupe	1.281.228	1.238.439	42.790	3,5%
Intérêts minoritaires	26.701	0	26.701	n.r.
Capitaux propres	1.307.929	1.238.439	69.490	5,6%
Passifs non courants	1.430.043	1.158.293	271.750	23,5%
Dettes financières non courants	1.377.891	1.108.966	268.925	24,3%
Autres passifs financiers non courants	52.152	49.328	2.824	5,7%
Passifs courants	295.652	278.566	17.086	6,1%
Dettes financières courantes	223.995	240.849	-16.854	-7,0%
Autres passifs courants	71.657	37.717	33.940	90,0%
Passifs	1.725.695	1.436.860	288.835	20,1%
Total passif	3.033.624	2.675.299	358.326	13,4%

Ratios clés	30.06.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(en euros per action)				
IFRS NAV	56,9	56,3	0,7	1,2%
EPRA NAV	59,3	58,3	1,0	1,7%
Cours de l'action	108,4	93,4	15,0	16,0%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NAV	82,9%	60,3%	22,6%	n.r.
(en euros x millions)				
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) ¹	2.987,5	2.669,8	317,7	11,9%
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1.660,4	1.374,3	286,1	20,8%
Total du bilan	3.034	2.675	358	13,4%
Taux d'endettement (IFRS)	54,8%	51,5%	3,3%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ²	55,1%	53,1%	2,0%	n.r.

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

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

Portefeuille immobilier¹²

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹³) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 874,8 millions d'euros au samedi 30 juin 2018, contre 2 567,4 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires¹⁴, la valeur totale du portefeuille passe à 2 987,5 millions d'euros contre 2 669,8 millions d'euros fin 2017.

La valeur de 2 874,8 millions d'euros inclut 2 593,5 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en exécution représentent une valeur de 167,7 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Courcelles, Heppignies, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch et Schiphol ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 113,6 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au samedi 30 juin 2018 à une juste valeur de 112,7 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,1 %¹⁵. Le rendement locatif brut après la déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 6,9 %.

Capitaux propres

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'élèvent au 30 juin 2018 à 1 281,2 millions d'euros, contre 1 238,4 millions d'euros à la fin 2017.

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 1 327,6 millions d'euros au 30 juin 2018 par rapport à 1 281,3 millions d'euros à fin 2017. Cette hausse résulte de la croissance du capital sous l'effet du bénéfice généré en 2018, du dividende versé sur l'exercice 2017 et de l'augmentation de capital réalisée à l'occasion du dividende optionnel. En outre, une augmentation de valeur dans le portefeuille immobilier a également été enregistrée, conformément à l'estimation des experts indépendants.

¹² 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 %).

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

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

¹⁵ 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'élève à 59,3 euros au samedi 30 juin 2018, ce qui correspond à une hausse de 1,0 euro par rapport à une ERPA NAV par action de 58,3 euros au 31 décembre 2017, sous l'effet combiné du bénéfice généré, du dividende versé et de la revalorisation du portefeuille. L'IFRS NAV par action¹⁶ s'élève à 56,9 euros au samedi 30 juin 2018 contre 56,3 euros à la date du dimanche 31 décembre 2017.

Dettes

L'endettement financier total (à court et long terme) est passé de 1 349,8 millions d'euros fin décembre 2017 à 1 601,9 millions d'euros au samedi 30 juin 2018, principalement par rapport à la consolidation intégrale de l'entité roumaine. Les dettes financières courantes de 224 millions d'euros comprennent principalement le traditionnel programme de billets de trésorerie (193 millions d'euros).

Le total du bilan est passé de 2 675,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 3 033,6 millions d'euros fin juin 2018. Le taux d'endettement est passé à 54,8%/55,1% (IFRS/proportionnel) au samedi 30 juin 2018, contre 51,5%/53,1% (IFRS/proportionnel) au dimanche 31 décembre 2017.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au samedi 30 juin 2018 est de 4,3 ans¹⁷. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non-inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,6 ans¹⁸. Au samedi 30 juin 2018, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 160 millions d'euros¹⁹.

Le coût moyen des dettes était de 2,3 % au cours du premier semestre 2018. Le ratio de couverture des intérêts²⁰ est égal à 4,7x pour la même période, contre 4,9x pour l'intégralité de l'exercice 2017. Le taux de couverture, ou hedge ratio²¹, 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 87% avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,4 ans.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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 5,0 ans.

¹⁹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

²⁰ 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.

²¹ 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.

3.4 Transactions et réalisations

3.4.1 Taux d'occupation et locations

Au samedi 30 juin 2018, le portefeuille affichait un taux d'occupation de 97,3%, contre 97,4% fin 2017. 95 % des 10 % de baux existants arrivant à échéance en 2018 ont déjà pu être prolongés (contre 47 % au début de l'année). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

3.4.2 Acquisitions et désinvestissements

3.4.2.1 Acquisitions

Une série d'acquisitions a eu lieu durant le premier semestre 2018 pour un volume d'investissement total de 33 millions d'euros avec une surface totale de 71 000 m². 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 9,8%²².

Acquisitions réalisées au cours du deuxième trimestre 2018

Belgique



ZELLIK, BROEKOOI 170 : acquisition d'un site destiné d'environ 14 000 m² au redéploiement à proximité directe des sites de WDP, notamment pour Antalis et Euro Pool System. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

Roumanie



TIMISOARA (6) : site à locataires multiples, notamment pour Procter & Gamble d'une superficie totale d'environ 37 000 m². Dans la mesure où ce site est situé dans le site existant de WDP à Timisoara, il permet de répondre à la demande future éventuelle d'espaces immobiliers des clients existants et/ou de nouveaux clients. Le budget d'investissement s'élève à environ 21 millions d'euros.

²² En exclusion de la réserve foncière.

Aperçu de toutes les acquisitions réalisées dans le courant de 2018

Site	Locataire	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Zellik	potentiel de développement	14.000	7
BE		14.000	7
RO Brasov (2)	Flenco	20.000	5
RO Timisoara (6)	Procter & Gamble / various	37.000	21
RO		57.000	26
Total		71.000	33

3.4.2.2 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. La livraison d'I love Hungaria est prévue par phases dès le printemps 2019. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E.²³ Aujourd'hui, 67% des espaces sont vendus.

Par ailleurs, au cours du premier semestre 2018, le site de **MEER** et une partie du site **D'ANDERLECHT** ont été cédés. Pour l'heure, un montant de 17,9 millions d'euros en Actifs détenus en vue de la vente a été inscrit au bilan. Cela concerne un bâtiment à Puurs, ainsi qu'une partie du site non stratégique d'Anderlecht, le site d'Aix-en-Provence et une partie du site de Louvain.

²³ Voir le communiqué de presse du jeudi 30 avril 2015.

3.4.3 Projets finalisés au cours du premier semestre 2018

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du premier semestre 2018 les projets préloués suivants, pour une surface totale de 107 100 m². Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 7,3 %, pour un investissement de près de 70 millions d’euros.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 29	Total Exotics	1Q18	4.000	7
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 31	Misi	1Q18	7.000	7
NL Echt, Fahrenheitweg	Dick Vijn	2Q18	14.000	10
NL Moerdijk, Energieweg 4	Gondrand Traffic	2Q18	18.000	18
NL			43.000	41
RO Aricestii Rahtivani	Kamtec	1Q18	4.500	3
RO Oarja (3)	Ceva Logistics	2Q18	29.000	10
RO Oradea (1)	Kuehne + Nagel	1Q18	4.000	2
RO Paulesti (1)	Global Enterprises International	2Q18	4.800	3
RO Ramnicu Valcea (3)	Faurecia	1Q18	4.800	3
RO Timisoara (2)	TE Connectivity Solutions	1Q18	8.000	4
RO Timisoara (3)	Mömax	1Q18	3.000	2
RO Timisoara (4)	360 Co-Packing	1Q18	6.000	2
RO			64.100	29
Total			107.100	70



3.4.4 Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant de 301 millions d'euros²⁴ et d'une surface totale de 401 200 m², WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,9 %.

3.4.4.1 Projets identifiés au cours du deuxième trimestre 2018

Pays-Bas



BLEISWIJK, PRISMAPARK : projet de construction d'une superficie d'environ 8 000 m² dont la réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2019. Cet espace sera loué par un spécialiste des fruits et légumes, Hoogsteder Groupe, filiale de The Greenery, sur la base d'un bail de dix ans. WDP prévoit pour cette réalisation un budget d'investissement d'environ 6,5 millions d'euros.



HEERLEN, EARL BAKKENSTRAAT : CEVA Logistics souhaite étendre l'espace dont elle dispose déjà sur ce site. L'entrepôt existant sera donc complété par une superficie d'environ 13 000 m² (réception prévue : quatrième trimestre 2018). Le contrat de bail de cet espace a une durée de 3,5 années. WDP prévoit un budget d'investissement d'environ 6 millions d'euros.

Roumanie



BRASOV (3) : Inter Cars étend son espace de stockage d'une superficie de près de 3 000 m², avec un nouveau parking pour camions. La société conclut pour ce faire un contrat de bail de sept ans. La réception de cette extension est prévue au cours du troisième trimestre 2018. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 2 millions d'euros.



BUCAREST (6) : WDP a lancé la réalisation d'un espace d'environ 2 500 m² pour Kitchen Shop. Ce projet de construction sera réceptionné dans le courant du deuxième trimestre 2019, il porte sur un budget d'investissement d'environ 1,5 million d'euros. L'espace sera loué par Kitchen Shop sur la base d'un bail de dix ans.

²⁴ Cost to come : 154 millions d'euros.

3.4.4.2 Aperçu de tous les projets en exécution

Le tableau ci-dessous présente un aperçu exhaustif de tous les projets en exécution.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	4Q18	15.000	8
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
BE			20.000	16
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Auchan + Innovation First	4Q18	25.000	11
LU			25.000	11
NL Amsterdam, Kaapstadweg	DHL	4Q18	14.000	14
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	1Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (1)	Mediq	3Q18	25.000	13
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (3)	Toolstation	3Q18	11.900	9
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (4)	Konings-Zuivel	1Q19	8.000	6
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (5)	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	Ceva Logistics	4Q18	13.000	6
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding, New Corp Logistics	4Q18	22.075	18
NL Rotterdam, Bedrijvenpark Oudeland	Synergy foods	4Q19	6.675	7
NL Schiphol Logistics Park	Rapid Logistics	4Q18	17.000	24
NL Solar	Various	4Q18	10 MWp	10
NL Tiel, De Diepert 5	Kuehne + Nagel	4Q18	12.000	16
NL Veghel, Marshallweg 2	Kuehne + Nagel	4Q18	35.000	26
NL Zwolle	wehkamp	4Q18	25.000	24
NL			241.600	206
RO Brasov (3)	Inter Cars	3Q18	3.000	2
RO Bucharest (4)	Aquila Part Prod Com	3Q18	24.000	15
RO Bucharest (5)	Sarantis Romania	4Q18	10.000	6
RO Bucharest (6)	Kitchen Shop	2Q19	2.500	2
RO Cluj-Napoca (3)	Profi	3Q18	11.000	10
RO Constanta	Vestas ceu Romania	3Q18	2.300	1
RO Oarja (4)	Ceva Logistics	3Q18	18.000	5
RO Oradea (2)	Inteva Products Salonta	3Q18	16.000	8
RO Paulesti (2)	Production company	3Q18	8.800	7
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
RO Timisoara (5)	360 Co-Packing	3Q18	15.000	8
RO			114.600	68
Total			401.200	301



3.4.6 Une base de développement solide en Roumanie.

Comme annoncé précédemment, WDP a renforcé le capital de WDP Development RO par la conversion d'un prêt subordonné aux actionnaires en capitaux propres, pour permettre le développement ultérieur du portefeuille immobilier romain. Cette structure modifie le rapport de participation entre les deux actionnaires qui est passé, en janvier 2018, de 51/49 à 80/20 pour, respectivement, WDP et Jeroen Biermans. Dans la foulée de cette nouvelle coopération entre les actionnaires et les participations qui s'y rapportent, WDP consolide intégralement cette activité dans ses comptes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2018, alors que, jusqu'à présent, elle était comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence.

Ce financement supplémentaire par le groupe WDP a posé les bases du développement du portefeuille immobilier en Roumanie à 500 millions d'euros à l'horizon 2020.

Cette adaptation n'a aucune conséquence opérationnelle. Jeroen Biermans conserve son poste de General Manager en Roumanie et demeure un actionnaire motivé. Avec son équipe, il assurera le fonctionnement opérationnel en Roumanie et permettra la croissance à 500 millions d'euros.

3.4.7 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 N.V., dans le cadre de la suppression annoncée de l'imposition des dividendes. Nous attendons plus d'informations sur ce sujet d'ici à la mi-septembre 2018, lors de la publication du Plan fiscal 2019.

Dans la mesure où plus de 35 pays dans le monde (dont la plupart des pays du G20) appliquent une législation FBI et que de nombreux autres envisagent l'introduction d'une législation similaire afin de stimuler des investissements durables dans l'infrastructure et le patrimoine immobilier, cette modification législative va à l'encontre de la tendance constatée précédemment.

En outre, les FBI non cotées en bourse peuvent procéder à une restructuration fiscale et éventuellement conserver leur transparence fiscale. Il en résulte des conditions de concurrence inégales et des effets secondaires inattendus et néfastes.

Nous estimons que cette question peut encore être résolue. Avec les autres acteurs du secteur, nous fournissons les efforts nécessaires pour trouver une solution.

Cela s'accompagnera des négociations avec l'administration fiscale néerlandaise, qui a fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland N.V., la société devait se soumettre à un nouveau test d'actionariat (les conditions dépendent des activités et de l'actionariat de la société) pour démontrer plus précisément qu'elle peut elle-même

être considérée comme FBI. Des négociations à ce sujet entre l'administration fiscale néerlandaise et la société pour examiner comment y donner une suite concrète – la société considère qu'elle est en mesure de passer ce test d'actionariat et d'aboutir à une solution raisonnable avec l'administration fiscale néerlandaise – ont été suspendues à la lumière des considérations qui précèdent. ²⁷

3.5 Gestion des ressources financières

3.5.1 Chiffres clés financiers

Chiffres financiers clés	30.06.2018	31.12.2017
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	1.601	1.349
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	1.660	1.374
Total du bilan (en millions d'euros)	3.034	2.675
Taux d'endettement (IFRS) (en %)	54,8	51,5
Taux d'endettement (proportionnel) ¹ (conforme à l'AR SIR)	55,1	53,1
Interest Coverage Ratio ² (en x)	4,7	4,9
Coût moyen de l'endettement (en %)	2,3	2,6
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,3	4,1
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,6	4,5
Hedge ratio ³ (in %)	87	91
Durée restante moyenne des couvertures ⁴ (en ans)	7,4	7,6

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

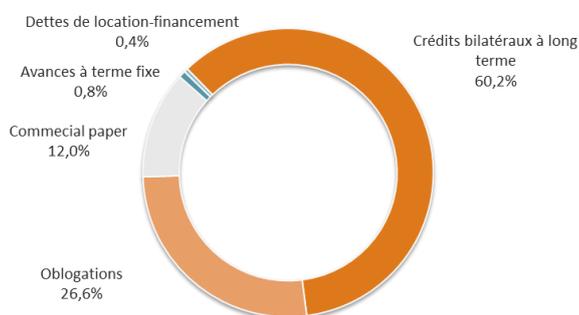
² Défini comme résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.

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

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

3.5.2 Structure de l'endettement

Composition



²⁷ 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 ce ne sera jamais pas mis en œuvre de façon rétrospective.

Au samedi 30 juin 2018, le montant total de l'encours des dettes financières consolidées s'élevait à 1 601,9 millions d'euros. Voici la composition de ce montant :

- ▶ 963,9 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long terme, répartis entre 14 banques ;
- ▶ 193,0 millions d'euros de billets de trésorerie²⁸ ;
- ▶ 425,8 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- ▶ 12,4 millions d'euros d'avances à terme fixe ;
- ▶ 6,8 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. 14 % des dettes sont des dettes à court terme (principalement des avances à terme fixe et des billets de trésorerie) ; 54 % ont une durée de plus d'un an et 32 % d'entre elles ont une durée de plus de cinq ans.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au samedi 30 juin 2018 est de 4,3 ans²⁹. 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 4,6 ans³⁰. À la fin de 2017, cette durée était respectivement de 4,1 et 4,5 ans.

Au samedi 30 juin 2018, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à environ 160 millions d'euros³¹. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2018, ces facilités de crédit ont été prolongées de manière proactive.

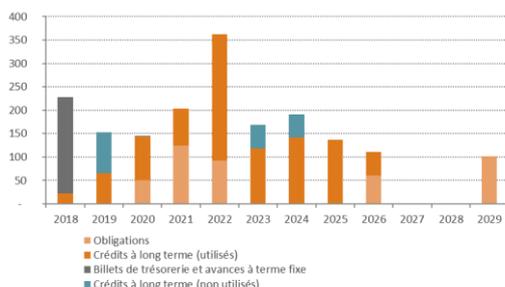
²⁸ Les billets de trésorerie sont entièrement couverts par des lignes de crédit de back-up et des lignes inutilisées faisant office de garantie en vue du financement, au cas où le placement ou la prolongation de billets de trésorerie ne seraient pas (entièrement) possibles.

²⁹ 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.

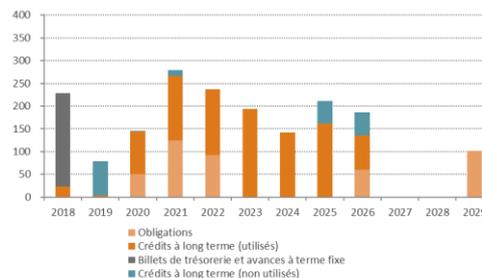
³⁰ Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si ces options étaient systématiquement exercées, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,0 ans.

³¹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

ECHEANCES DES CREDITS (DUREE MINIMALE)¹



ECHEANCES DES CREDITS (DUREE MAXIMALE)¹

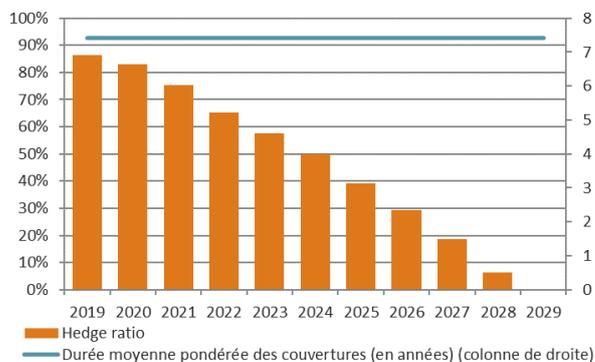


¹ Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider, à la demande de la société, de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Pour la durée minimale, il est supposé que ces options de prolongation ne sont pas exercées ; pour la durée maximale, il est supposé qu'elles sont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

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 87% avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,4 ans.

EVOLUTION TAUX DE COUVERTURE



Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 2,3 % pour le premier semestre 2018, en ce compris les marges de crédit, la commission de réservation sur les facilités de crédit non utilisées et le coût des instruments de couverture. En 2017, le coût d'endettement moyen s'élevait à 2,6 %. L'Interest Coverage Ratio est égal à 4,7x pour le premier semestre 2018, contre 4,9x pour l'exercice 2017 dans son intégralité.

Exécution de la stratégie de financement

- ▶ Émission d'un placement privé US sous la forme d'obligations vertes (green bond) d'un montant de 100 millions d'euros.

Fin mars 2018, WDP a conclu avec un investisseur américain unique (MetLife Inc.) un contrat pour l'émission d'un placement privé en dollars US d'un montant de 100 millions d'euros (avec option d'extension), porteur d'un coupon de 2,62 % et d'une durée de onze ans. Il s'agit d'une émission d'obligations vertes (green bond), destinées exclusivement au (re)financement des actifs durables de WDP qui entrent en ligne de compte dans ce cadre.

- ▶ Nouveau financement bancaire.

Dans le courant du premier semestre de 2018, WDP a pu conclure un financement bancaire additionnel de 57 millions d'euros.

Risques financiers

En 2018, 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 un aperçu détaillé des risques financiers et autres, des facteurs susceptibles de les atténuer et de leur maîtrise, voir le chapitre 1. *Facteurs de risque*.

3.6 Perspectives

WDP confirme son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action en 2018, en hausse de 7 % par rapport à 2017. Cette augmentation est inférieure à l'augmentation de +10 % du premier semestre 2018, car les projets achevés dans l'année précédente ont porté leurs fruits au deuxième trimestre de 2017 ainsi que l'impact positif unique des impôts différés actifs par rapport aux activités roumaines au dernier trimestre de 2017. À l'exclusion de cela, l'augmentation sous-jacente est de +8 % pour le deuxième semestre 2018. Compte tenu de ces perspectives, WDP a l'intention de proposer un dividende brut de 4,80 euros sur 2018, payable en 2019, une nouvelle augmentation de 7 %, sur la base d'un taux de versement faible.³²

La forte croissance du portefeuille en 2017, provenant des acquisitions, des projets de constructions neuves pré-loués et des projets d'énergie solaire qui porteront tous leurs fruits au résultat en 2018, constituent le principal moteur de cette progression. En outre,

³² 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.

WDP réalise actuellement un solide programme de développement de projets, de près de 400 000 m², pour un investissement attendu d'environ 290 millions d'euros, qui contribuera également en partie au résultat en 2018. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2018, WDP consolide intégralement l'entité roumaine, dans laquelle la participation a été portée de 51 % à 80 %, ce qui correspond implicitement à une acquisition à hauteur de 80 millions d'euros.³³

Sur les 10 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2018, 95 % ont pu être prolongés entre-temps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 97 % pour 2018.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2018 sur la base de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement attendu d'environ 54 % fin 2018 et d'un coût moyen d'endettement de 2,4 %. WDP vise encore un taux d'endettement entre 55 % et 60 % à moyen terme³⁴.

³³ Calculé sur la base du portefeuille total (panneaux solaires inclus) de WDP Development RO de 280 millions d'euros x (80 % - 51 %) à la date du 31 décembre 2017.

³⁴ Dans le cadre du financement du plan de croissance basé sur une structure de capital constante, il est en principe tenu compte des bénéfices mis en réserve, du dividende optionnel et de l'apport en nature en vue du renforcement des capitaux propres. En ce qui concerne l'endettement, les lignes de crédit traditionnelles et les émissions d'obligations sont prises en compte.

4. Actions et obligations

4.1 L'action

4.1.1 Cours et volume

Données par action	30 JUIN 18	31 DÉC. 17	31 DÉC. 16
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	22.506.602	22.009.277	21.326.043
Free float	75%	75%	74%
Capitalisation boursière (en euros)	2.439.715.657	2.056.326.750	1.810.367.790
Volume traité	2.802.037	4.990.398	5.456.690
Volume journalier moyen (en euros)	2.268.761	1.776.938	1.749.796
Vélocité free float ¹	33,2%	30,4%	34,5%
Cours boursier pour la période			
maximum	109,80	98,04	93,87
minimum	93,30	82,09	69,85
clôture	108,40	93,43	84,89
EPRA NAV ² (en euros)	59,3	58,3	51,2
IFRS NAV ³ (en euros)	56,9	56,3	48,4
Pourcentage de distribution	n.r.	82%	90%
Résultat EPRA/action ⁴ (en euros)	2,94	5,60	5,30
Résultat EPRA/action ⁵ (en euros)	2,89	5,52	4,72
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	4,50	4,26
Dividende net/action (en euros)	n.r.	3,15	2,98

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

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

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

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

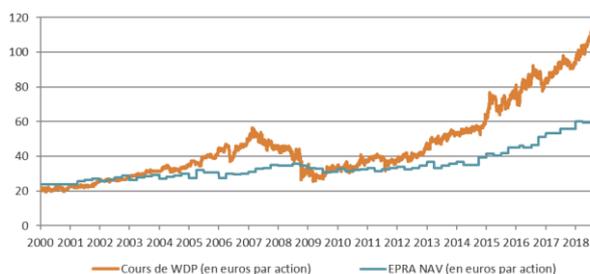
⁵ Au prorata du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la fin du période.



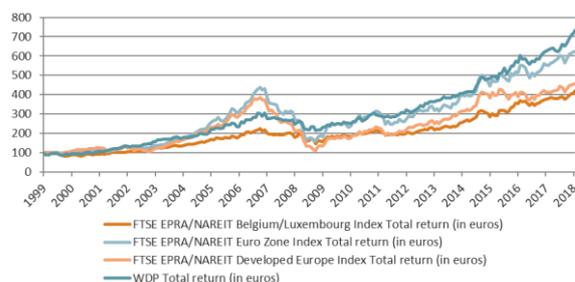
EURONEXT
IPO : 28|06|1999
Cotation : continue
Code ISIN : BE0003763779
Liquidity provider : Kempen & Co

4.1.2 Évolution à long terme du cours et du rendement

COURS BOURSIER VERSUS EPRA NAV



COMPARAISON DU RENDEMENT DE L'ACTION WDP PAR RAPPORT AUX INDICES EPRA



4.2 Les obligations

4.2.1 Obligations notées

Emittent	Code ISIN	Montant nominal (en millions d'euros)	Durée (en années)	Date limite	Coupon	Coupon prix	Cours indicatif 30 JUN 18
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 avril 2026	2,50%	100,0%	100,9%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 avril 2026	Euribor 3M + 2,00%	100,0%	100,0%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juillet 2022	2,50%	99,4%	102,4%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juillet 2022	Euribor 6M + 1,75%	100,0%	99,0%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125,0	7	13 juin 2021	3,38%	101,9%	105,6%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50,0	7	18 mars 2020	3,80%	99,9%	103,9%

4.2.2 Obligations non cotées

Emittent	Code ISIN	Montant nominal (en millions d'euros)	Durée (en années)	Date limite	Coupon	Coupon prix	Cours indicatif 30 JUN 18
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	16.867.293		74,94%
Sociétés liées à BlackRock	659.847	29.12.2016	2,93%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire ¹	16.207.446	19.05.2017	72,01%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) ²	5.639.308	22.05.2018	25,06%
De Pauw NV ²	1	29.12.2017	0,00%
Total	22.506.602		100,00%

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

² Le 26 octobre 2012, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, a 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

vendredi 26 octobre 2018	Publication des résultats du troisième trimestre 2018
1 ^{er} février 2019	Publication des résultats annuels 2018
24 avril 2019	Assemblée générale annuelle
25 avril 2019	Date de détachement du coupon de dividende 2018
26 avril 2019	Date de clôture du registre des dividendes 2018

5. Rapport immobilier

5.1 Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé³⁵

5.1.1 Situation du portefeuille au samedi 30 juin 2018

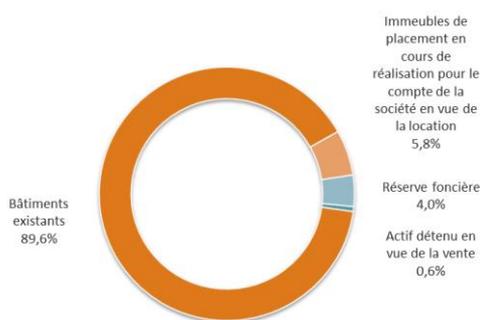
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value³⁶) de 2 874,8 millions d'euros au 30 juin 2018. La valeur comparable s'élevait à 2 567,4 millions d'euros à la fin de 2017.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

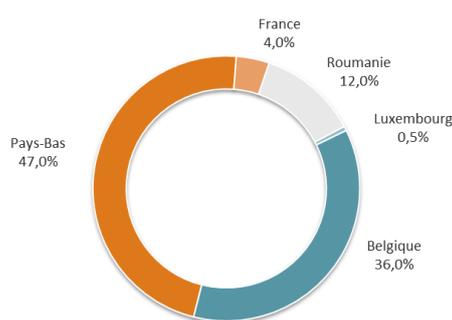
Juste valeur (en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Luxembourg	Total
Bâtiments existants	993,9	1.223,9	114,5	231,5	11,8	2.575,6
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	11,0	92,6	0,0	59,5	4,6	167,7
Réserve foncière	16,9	49,4	0,5	46,7	0,0	113,6
Actif détenu en vue de la vente	9,0	0,0	8,9	0,0	0,0	17,9
Total	1.030,8	1.365,9	123,9	337,7	16,4	2.874,8

31

REPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



³⁵ 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 %).

³⁶ 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. Les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont en moyenne les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 6,1%, 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	77	81	9	1	19	187
Superficie louable brute (en m ²)	1.741.761	1.755.517	197.098	14.772	434.147	4.143.295
Terrains (en m ²)	3.414.080	3.409.322	471.358	28.507	3.241.853	10.565.120
Juste valeur (en millions d'euros)	1.030,8	1.365,9	123,9	16,4	337,7	2.874,8
% de la juste valeur totale	36%	48%	4%	1%	12%	100%
% de variation de la juste valeur pour S1 2018	1,0%	1,4%	2,1%	6,9%	1,0%	1,3%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	5,6%	1,0%	6,4%	0,0%	0,0%	2,9%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,3	6,4	4,3	1,5	9,1	5,8
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,1%	6,8%	6,8%	7,9%	8,3%	7,1%
Effet de vacance	-0,4%	-0,1%	-0,4%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,7%	-0,2%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	6,3%	6,1%	6,1%	6,8%	8,0%	6,3%

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

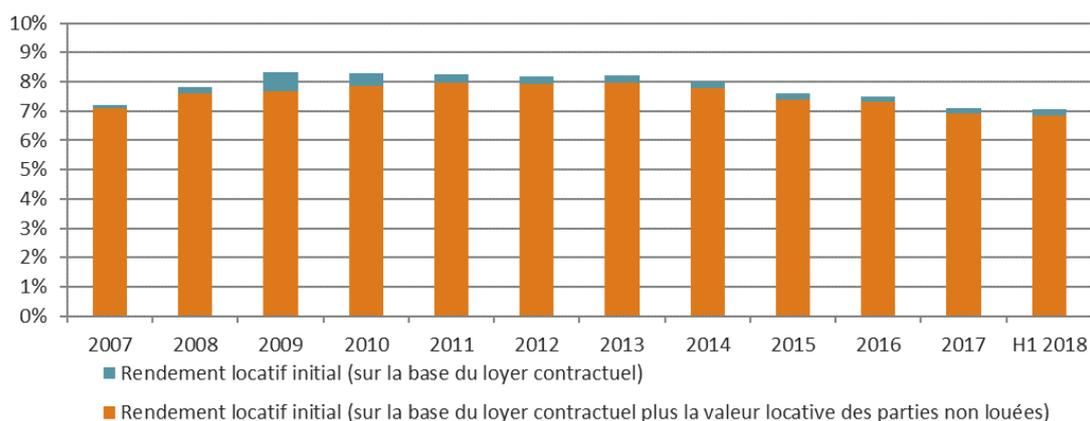
² Panneaux solaires non compris.

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

5.1.2 Évolution de la juste valeur durant le premier semestre 2018

Au premier semestre 2018, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 156,5 millions d'euros (augmentation de la participation de WDP Development RO incluse). Parallèlement, 120,4 millions d'euros ont été alloués à l'achèvement de projets pré-loués pour compte propre. Des ventes immobilières ont également eu lieu pour un montant de 0,9 million d'euros.

TAUX DE RENDEMENT BRUT HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE DE WDP



La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint +35,3 millions d'euros pendant la première moitié de 2018. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le rendement locatif brut sur la base des

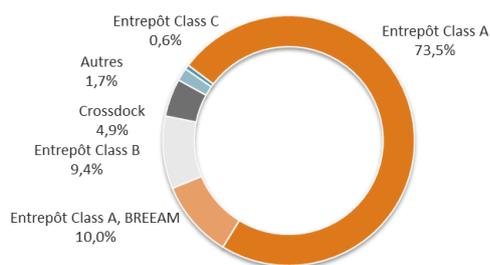
loyers contractuels s'élève, au 30 juin 2018, à 7,1 %, un résultat stable par rapport aux 7,1 % de la fin 2017.

5.1.3 Valeur et composition du portefeuille en location

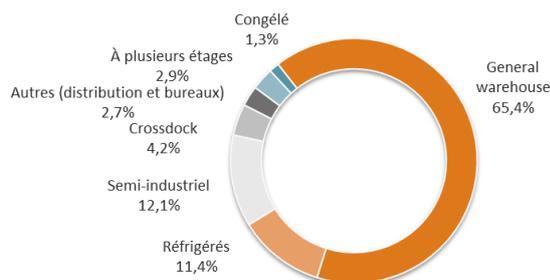
La superficie totale est de 1 056,5 hectares, dont 77,7 hectares en concession. La juste valeur du solde de 978,8 hectares s'établit à 941,0 millions d'euros, soit 33% de la valeur réelle totale. La valeur moyenne des terrains s'élève ainsi à 96 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

Destination au 30 JUIN 18	Superficie bâtie (en m ²)	Valeur locative		% de la valeur locative totale
		estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m ² (en euros)	
Entrepôts	3.292.250	142,6	43,3	80%
Bureaux des entrepôts	291.210	25,5	87,4	14%
Locaux commerciaux	11.163	0,3	29,6	0%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	580.532	10,5	18,0	6%
Total	4.175.154	178,8	42,8	100%

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 BÂTIMENT



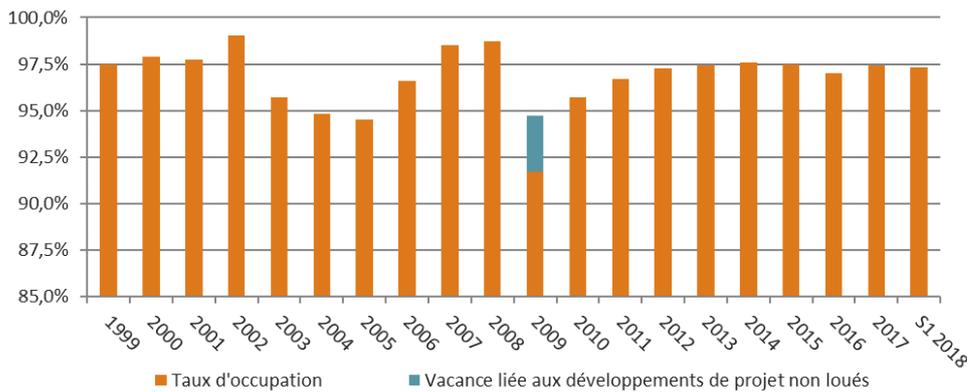
5.1.4 Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 97,3 % au 30 juin 2018, contre 97,4 % à la fin 2017 (panneaux solaires compris)³⁷. Ceci traduit la stratégie commerciale

³⁷ Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 97,1 %.

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.

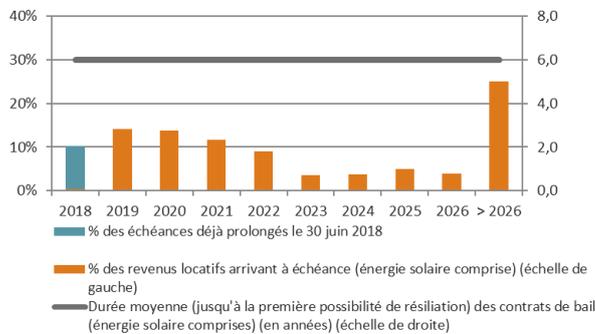
TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE WDP (Y COMPRIS PANNEAUX SOLAIRES)



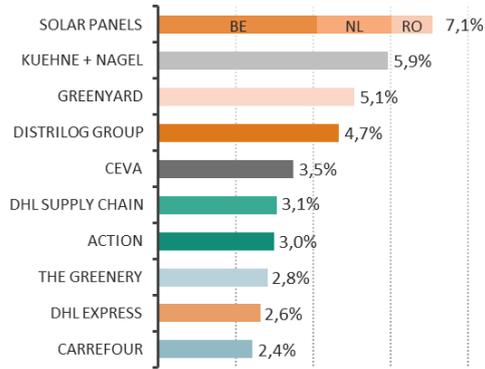
Le développement de partenariats à long terme avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale des contrats de bail s'élève à 7,1 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,8 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 7,5 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 6,0 ans.

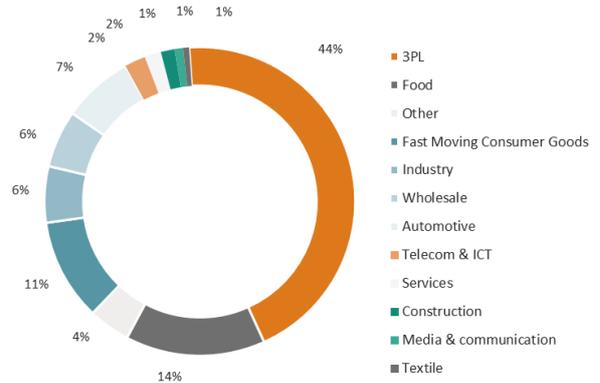
ECHEANCES DES REVENUS LOCATIFS (JUSQU'À LA PREMIERE POSSIBILITE DE RESILIATION)



TOP 10 DES LOCATAIRES



REVENUS LOCATIFS AU 30 JUIN 18 PAR CATEGORIE DE LOCATAIRES



5.1.5 Aperçu des projets en exécution³⁸

	Pays	Type	Superficie louable (en m ²)	Livraison prévue	Projets pré-loués	Locataire	d'investissement (en million euros) ¹	Rendement escompté
Heppignies, rue de Capilône 6	BE	Développement	15.000	4Q18	100%	Trafic	8	
Tongeren, Heersterveldweg 17	BE	Développement	5.000	4Q19	100%	GLS	8	
BE			20.000				16	
Bettembourg (Eurohub Sud)	LU	Développement	25.000	4Q18	100%	Auchan, Innovation First	11	
LU			25.000				11	
Amsterdam, Kaapstadweg	NL	Développement	14.000	4Q18	100%	DHL	14	
Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	NL	Développement	20.250	1Q19	100%	Bunzl	18	
Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	NL	Développement	23.700	1Q19	100%	The Greenery	10	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	NL	Développement	25.000	3Q18	100%	Mediq	13	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	NL	Développement	11.900	3Q18	100%	Toolstation	9	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	NL	Développement	8.000	1Q19	100%	Konings-Zuivel	6	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	NL	Développement	8.000	2Q19	100%	Hoogsteder	7	
Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	NL	Développement	13.000	4Q18	100%	Ceva Logistics	6	
Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waar	NL	Développement	22.075	4Q18	100%	VCKG Holding, New Corp Logistics	18	
Rotterdam, Bedrijvenpark Oudeland	NL	Développement	6.675	4Q19	100%	Synergy foods	7	
Schiphol Logistics Park	NL	Développement	17.000	4Q18	100%	Rapid Logistics	24	
Solar	NL	n.r.	10 MWp	4Q18	100%	Variouis	10	
Tiel, De Diepert 5	NL	Développement	12.000	4Q18	100%	Kuehne + Nagel	16	
Veghel, Marshallweg 2	NL	Développement	35.000	4Q18	100%	Kuehne + Nagel	26	
Zwolle	NL	Développement	25.000	4Q18	100%	wehkamp	24	
NL			241.600				206	
Brasov (3)	RO	Développement	3.000	3Q18	100%	Inter Cars	2	
Bucharest (4)	RO	Développement	24.000	3Q18	100%	Aquila Part Prod Com	15	
Bucharest (5)	RO	Développement	10.000	4Q18	100%	Sarantis Romania	6	
Bucharest (6)	RO	Développement	2.500	2Q19	100%	Kitchen Shop	2	
Cluj-Napoca (3)	RO	Développement	11.000	3Q18	100%	Profi	10	
Constanta	RO	Développement	2.300	3Q18	100%	Vestas ceu Romania	1	
Oarja (4)	RO	Développement	18.000	3Q18	100%	Ceva Logistics IV	5	
Oradea (2)	RO	Développement	16.000	3Q18	100%	Inteva Products Salonta	8	
Paulesti (2)	RO	Développement	8.800	3Q18	100%	Production company	7	
Sibiu (3)	RO	Développement	4.000	2Q19	100%	Aeronamic Eastern Europe	4	
Timisoara (5)	RO	Développement	15.000	3Q18	100%	360 Co-Packing	8	
RO			114.600				68	
Total			401.200		100%		301	6,9%

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

Le coût out-of-pocket escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 301 millions d'euros, dont près de 147 millions d'euros³⁹ ont été versés au 30 juin 2018. WDP prévoit de réaliser sur l'investissement global un rendement pondéré moyen d'environ 6,9%.

³⁸ Voir également 3.4.7 Rapport de gestion intermédiaire – Projets en exécution.

³⁹ Le montant indiqué diffère du montant rapporté de 168 millions d'euros en raison de certains projets qui seront vendus et de la valeur des sites existants avant le lancement de leur redéploiement.

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

Belgique et Luxembourg

Le marché immobilier logistique a démarré lentement en 2018. Le centre de gravité du take-up est l'axe Anvers - Bruxelles et la région Wallonie (par exemple le Trilogiport à Liège), principalement stimulé par les activités d'e-commerce. Le pourcentage de location s'inscrit dans la lignée de la moyenne sur cinq années. Sur l'axe Anvers – Bruxelles, on indique une hausse de la surface vacante. L'examen des immeubles montre que l'augmentation des hauteurs de plafond (12,2 m) et l'automatisation sont deux tendances marquantes.

Pays-Bas

Le secteur néerlandais de la logistique compte parmi les plus actifs, matures et étendus d'Europe. Cette position est stimulée par le fait que la région est un port d'accès logistique et qu'elle peut compter sur une infrastructure qualitative. Dans la lignée des années précédentes, des sites préloués, réalisés sur mesure pour le client, sont principalement livrés, ce qui génère une modernisation accrue du marché. De manière générale, les immeubles existants peuvent compter sur un taux d'occupation élevé, avec des valeurs aberrantes dans les hubs logistiques des environs d'Amsterdam et de Schiphol. Le volume d'investissement dans des immeubles industriels a fortement augmenté au cours des dernières années.

France

Le premier semestre 2018 a débuté plus calmement que les années précédentes, mais toujours à un niveau supérieur à la moyenne historique. Les immeubles de classe A ont la cote, de même qu'une série de nouveaux immeubles récemment réceptionnés. Le nombre de nouveaux sites développés progressera vraisemblablement, vu la demande de sites plus spécifiques, compte tenu de la mise en avant d'un type d'immeuble spécifique, son impact sur l'environnement, etc. Les nouveaux immeubles sont en grande partie loués par des prestataires de services logistiques et des retailers (e-commerce). La croissance économique, la demande diversifiée des clients, les nouveaux défis stimulés par l'e-commerce et l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement incitent les entreprises à se tourner vers de nouvelles plates-formes à grande échelle. Le loyer moyen des immeubles de la classe A reste stable, de 38 euros/m² dans la région de Lille à 53 euros/m² en Île-de-France. Les rendements ont légèrement diminué.

Roumanie

La croissance du secteur industriel en Roumanie et l'augmentation du nombre de projets de développement immobilier suit la croissance économique soutenue de cette région.

Le développement continu des routes et des infrastructures apporte un stimulant complémentaire. Les nouveaux immeubles sont centralisés autour des grandes villes telles que Bucarest, Timisoara, Brasov, Sibiu, Cluj, etc. Les nouveaux projets immobiliers sont en grande partie pré-loués dès leur lancement. Ils sont loués par des prestataires de services logistiques, des détaillants et des producteurs. L'offre limitée d'espace immédiatement disponible stimulera encore à l'avenir la réalisation de nouveaux entrepôts, tandis que les projets spéculatifs seront sans doute plus nombreux.

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

5.3 Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la société en commandite par actions WDP SCA au 30 juin 2018.

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 2018, à 2 874 784 552 euros (deux milliards huit cent soixante-quatorze millions sept cent quatre-vingt-quatre mille cinq cent cinquante-deux euros)⁴⁰.

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

PHILIPPE JANSSENS

Administrateur délégué | Stadim

ROD SCRIVENER

National Director | Jones Lang LaSalle

HERO KNOL

Director | CBRE Valuation & Advisory Services

FRANK ADEMA

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

JEAN-CLAUDE DUBOIS

Director of the International department | BNP Paribas Real Estate

FRANK WEYERS

Associate Director, Valuation & Advisory | JLL Luxembourg

OVIDIU ION

Head of Valuation | CBRE Romania

⁴⁰ Cette valeur est obtenue par l'addition des valeurs confirmées par les experts immobiliers individuels.

6. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2018

6.1 Compte de résultat consolidé résumé

en euros (x 1 000)

	H1 2018	FY 2017	H1 2017
Revenus locatifs	84.061	145.661	70.817
Charges relatives à la location	-371	-1.286	-405
Résultat locatif net	83.690	144.375	70.412
Récupération des charges immobiliers	0	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.207	9.239	6.936
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0
	-10.098	-11.635	-9.421
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués			
Autres revenus et dépenses liés à la location	8.300	12.513	6.610
Résultat immobilier	90.100	154.493	74.536
Frais techniques	-2.011	-3.345	-1.496
Frais commerciaux	-458	-683	-294
Frais de gestion immobilière	-657	-930	-601
Charges immobilières	-3.127	-4.959	-2.391
Résultat d'exploitation	86.973	149.534	72.145
Frais généraux de la société	-4.486	-6.695	-3.082
Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires)	-2.709	-3.904	-2.003
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	79.777	138.935	67.061
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-348	929	-114
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	36.550	94.763	64.592
Résultat d'exploitation	115.979	234.627	131.539
Revenus financiers	184	3.268	1.037
Charges d'intérêt nettes	-15.420	-28.504	-13.967
Autres charges financières	-306	-498	-240
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-3.482	16.470	15.638
Résultat financier	-19.025	-9.264	2.468
Participation des filiales associées et de joint ventures au résultat	699	10.803	3.594
Résultat avant impôts	97.653	236.166	137.600
Impôts	-1.915	-1.010	-616
Résultat net	95.738	235.156	136.985
Attribuable aux:			
Intérêts minoritaires	1.546	0	0
Actionnaires du Groupe	94.192	235.156	136.985
Nombre moyen pondéré d'actions	22.116.435	21.687.261	21.439.828
Résultat net par action (en euros)	4,26	10,84	6,39
Résultat net dilué par action (en euros)	4,26	10,84	6,39

6.2 État du résultat global consolidé résumé

en euros (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
I. Résultat net	95.738	136.985
II. Autres éléments du résultat global (récupérables via le compte de résultat)	1.424	863
Revalorisation des panneaux solaires	1.424	917
Revalorisation des panneaux solaires des joint ventures	0	-54
Résultat global	97.162	137.848
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	-1.546	0
Actionnaires du Groupe	95.616	137.848

6.3 Composants du résultat net

en euros (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Résultat EPRA	65.063	57.244
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹	35.255	66.266
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-3.482	15.638
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe	-2.643	-2.163
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	94.192	136.985

en euros per action²

	H1 2018	H1 2017
Résultat EPRA	2,94	2,67
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe ¹	1,59	3,09
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	-0,16	0,73
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solar (participation du résultat des joint ventures incluse) - part du Groupe	-0,12	-0,10
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	4,26	6,39

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

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

6.4 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2018

Bilan - L'Actif (en euros x 1 000)	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Actifs non courants	2.973.428	2.632.554	2.354.489
Immobilisations incorporelles	182	146	134
Immeubles de placement	2.823.785	2.404.027	2.188.879
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	115.737	95.876	92.287
Actifs financiers non courants	17.324	97.469	51.653
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.302	3.411	3.640
Impôts différés - actifs	0	0	0
Participations dans des filiales associées et des joint ventures - mise en équivalence	11.098	31.626	17.896
Actifs courants	60.196	42.745	45.401
Actifs détenus en vue de la vente	17.862	7.525	11.658
Créances commerciales	17.019	9.042	14.546
Créances fiscales et autres actifs courants	16.606	22.830	14.954
Trésorerie et régularisation actif	1.320	1.231	550
Comptes de régularisation	7.389	2.116	3.693
Total de l'actif	3.033.624	2.675.299	2.399.890

Bilan - Passif (en euros x 1 000)	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Capitaux propres	1.307.929	1.238.439	1.120.153
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.281.228	1.238.439	1.120.153
Capital	172.680	168.873	167.515
Primes d'émission	588.163	545.154	529.313
Réserves	426.193	289.256	286.340
Résultat net de l'exercice	94.192	235.156	136.985
II. Intérêts minoritaires	26.701	0	0
Passifs	1.725.695	1.436.860	1.279.738
I. Passifs non courants	1.430.043	1.158.293	953.686
Provisions	351	655	669
Dettes financières non courantes	1.377.891	1.108.966	902.583
Autres passifs financiers non courants	51.190	48.673	50.434
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
Impôts différés	610	0	0
II. Passifs courants	295.652	278.566	326.052
Dettes financières courantes	223.995	240.849	266.364
Autres dettes financières courantes	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	52.511	22.774	45.481
Autres passifs courants	6.117	1.549	1.797
Comptes de régularisation	13.029	13.394	12.410
Total passif	3.033.624	2.675.299	2.399.890

6.5 Aperçu abrégé du flux de trésorerie consolidé

en euros (x 1 000)

	S1 2018	S1 2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture	1.231	340
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	111.365	66.777
1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation	111.410	68.877
Bénéfice/perte résultant des activités de l'entreprise	112.889	150.531
Bénéfice de l'exercice	95.738	136.985
Charges d'intérêt	15.420	13.967
Intérêts perçus	-184	-1.037
Impôts sur les bénéfices	1.915	616
Adaptations pour les postes en nature	-26.774	-75.456
Amortissements	3.139	2.348
Réductions de valeur	-209	-30
Charges d'intérêt à reporter	2.482	3.268
Intérêts intercalaires	2.007	805
Produits d'intérêt à reporter	132	-690
Augmentation (+)/diminution (-) des provisions	-303	-376
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-36.550	-64.592
Augmentation (+)/diminution (-) des impôts latents	92	3.211
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	3.482	-15.638
Part dans le résultat des entreprises associées et de joint ventures	-699	-3.648
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	-348	-114
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	25.295	-6.198
2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise	-45	-2.100
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	52	1.727
Impôt sur les bénéfices payé/remboursé	-97	-3.827
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-153.205	-121.493
1. Acquisitions	-224.069	-99.197
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-144.594	-90.964
Paiements des acquisitions par le biais d'actions des sociétés immobilières	-75.397	-126
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-4.077	-8.107
2. Reports	8.135	2.048
Recettes vente d'immeubles de placement	8.135	2.048
Recettes ventes d'actions de société immobilières	0	0
3. Financement accordé à des joint ventures	62.729	-24.344
Financements aux joint ventures	-10.271	-24.344
Remboursement d'emprunts aux joint ventures	73.000	0
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	41.929	54.926
1. Contraction de crédits	411.678	303.259
2. Remboursement d'emprunts	-297.613	-180.247
3. Intérêts payés	-19.910	-18.040
4. Dividendes versés ¹	-52.226	-50.046
Augmentation (+) ou diminution (-) nette des fonds et équivalents de trésorerie	89	210
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	1.320	550

¹ Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2018 et 2017 un dividende optionnel, où 68% et 65%, 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. 18	Affectation du résultat 2017	Résultat net du premier semestre	Intérêts minoritaires ¹	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital ²	Dividendes versés	Autres	30 JUIN 18
Fonds propres	1.238.439	0	95.738	24.654	1.424	46.815	-99.042	-99	1.307.929
Intérêts minoritaires	0		1.546	25.141	8			6	26.701
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	1.238.439	0	94.192	-487	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		-487	1.416		-99.042	-105	426.193
Résultat net du période	235.156	-235.156	94.192						94.192

¹ Cela concerne la création d'un intérêt minoritaire résultant de la consolidation intégrale de WDP Development RO.

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

en euros (x 1 000)

	01 JAN. 17	Affectation du résultat 2016	Résultat net du premier semestre	Intérêts minoritaires	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital ¹	Dividendes versés	Autres	30 JUIN 18
Fonds propres	1.032.352	0	136.985		863	40.746	-90.792	-1	1.120.153
Intérêts minoritaires	0								0
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	1.032.352	0	136.985		863	40.746	-90.792	-1	1.120.153
Capital souscrit	163.752					3.763			167.515
Primes d'émission	492.330					36.983			529.313
Réserves	246.038	130.232			863		-90.792	-1	286.340
Résultat net du période	130.232	-130.232	136.985						136.985

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

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 comptes annuels consolidés de la société au samedi 30 juin 2018 englobent la société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

II. Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions 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^{er} janvier 2018.

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2018 et 2017 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2016, nous renvoyons aux rapports annuels de 2017 et 2016. Les méthodes comptables sont appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert le 1 janvier 2018 (tous applicables aux exercices à dater du 1 janvier 2018)

- ▶ Amendement à IAS 40 *Cession d'immeubles de placement*
- ▶ Amendement à IFRS 2 *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions*
- ▶ Amendement à IFRS 4 *Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance*
- ▶ Modifications annuelles apportées au cycle IFRS 2014-2016 : Modifications de IFRS 1 et IAS 28
- ▶ IFRIC 22 *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée*
- ▶ IFRS 9 *Instruments financiers et amendements successifs*

▶ IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*

Les normes, modifications et interprétations n'influent pas sur les comptes annuels consolidés de 2018. Pour ce qui est de la norme IFRS 9 modifiée, renvoi est fait au commentaire IX. *Instruments financiers*.

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

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

- ▶ Amendement à IFRS 19 *Caractéristiques de paiement anticipé avec compensation négative* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- ▶ Amendement à IAS 28 *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des joint-ventures* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019, mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- ▶ Amendement à IFRS 9 *Caractéristiques du remboursement anticipé avec compensation négative* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019)
- ▶ Amendement à IFRS 10 et à IAS 28 *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou une coentreprise* (date d'entrée en vigueur reportée sine die, raison pour laquelle l'adoption au sein de l'Union européenne a également été reportée)
- ▶ Modifications annuelles du cycle IFRS 2015-2017 (applicables aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019, mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)
- ▶ IFRIC 23 *Incertitude relative au régime fiscal* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- ▶ IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2016, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- ▶ IFRS 16 *Contrats de bail* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2019).

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

Contrats de bail en ce qui concerne le traitement des contrats de bail par le bailleur. Cela signifie que le bailleur doit continuer à classer les contrats de bail en contrat de bail opérationnel ou financier.

- ▶ Étant donné que WDP agit pratiquement exclusivement en tant que bailleur (et n'a pas choisi de réévaluer si un contrat représente ou implique un contrat de bail par rapport à la norme IAS 17), l'impact pour WDP est limité aux contrats dont WDP est preneur de bail. Dans les cas où WDP est preneur dans un contrat de bail classé comme contrat de bail opérationnel sous IAS 17, et que le contrat ne fait pas partie des exceptions prévues par IFRS 16 (par exemple, des investissements immobiliers dont la nue-propriété n'est pas détenue mais uniquement l'usufruit, via une concession, une emphytéose ou d'autres droits de ce genre), un droit d'utilisation et les obligations associées seront reconnus dans les comptes annuels consolidés puisque la pleine propriété sera attachée à l'actif. IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable aux exercices à dater du 1^{er} janvier 2021, mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)

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

Valorisations significatives lors de l'établissement des états financiers

Déterminer si une entité qui détient des immeubles de placement est un *business* et, par conséquent, déterminer, lors de l'acquisition d'une entité de ce type, si elle est considérée comme une *business combination*, aux termes de la norme IFRS 3.

Par l'acquisition par phases de WDP Development RO, par laquelle WDP a augmenté le pourcentage de participation, à partir de janvier 2018, de 51 % à 80 %, WDP a pris le contrôle sur WDP Development RO. Cette acquisition a débouché sur la consolidation intégrale de cette filiale. Compte tenu de la définition actuelle d'un *business* aux termes de la norme IFRS 3 et des lignes directrices y afférentes – à savoir concernant la présence de processus substantiels – la direction a conclu que WDP Development Romania n'est pas un *business*. Cette estimation s'inscrit également dans la lignée des dernières évolutions prévues de la définition d'un *business* qui prévoit, au cas où pratiquement la totalité de la juste valeur de l'actif acquis est contenu dans un portefeuille d'actifs similaires, cet actif n'est pas considéré comme un *business*. Dans le cas de l'acquisition par phases d'une filiale qui n'est pas considérée comme un *business*, la rémunération payée est attribuée à l'actif identifiable acquis et, de ce fait, à la totalité des immeubles de placement.

IV. Informations segmentées – Résultat opérationnel

en euros (x 1 000)

	H1 2018					Total IFRS	Luxembourg ³	Autres joint ventures ³
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Montants non affectés			
I. Revenus locatifs ¹	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 ²	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 le résultat sur le portefeuille)	34.861	38.503	3.355	7.544	-4.486	79.777	285	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de	-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	

	H1 2017							
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie ³	Luxembourg ³	
I. Revenus locatifs ¹	32.546	35.294	2.978	0	70.817	1.917	0	
III. Charges relatives à la location	-288	-69	-48	0	-405	0	0	
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	32.258	35.225	2.930	0	70.412	1.917	0	
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	5.531	439	966	0	6.936	283	0	
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.211	-2.158	-1.052	0	-9.421	-318	0	
VIII. Autres revenus et dépenses liés à la location ²	5.439	1.093	78	0	6.610	743	0	
Résultat immobilier	37.017	34.599	2.921	0	74.537	2.625	0	
IX. Frais techniques	-725	-649	-123	0	-1.496	-226	0	
X. Frais commerciaux	-299	27	-22	0	-294	-19	0	
XII. Frais de gestion immobilière	-746	141	3	0	-601	-5	0	
Charges immobilières	-1.770	-480	-141	0	-2.391	-250	0	
Résultat d'exploitation des immeubles	35.247	34.118	2.780	0	72.145	2.375	0	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-3.082	-3.082	-445	n.r.	
XV. Autres produits/charges opérationnels (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1.710	-293	0	0	-2.003	-160	0	
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	33.537	33.825	2.780	-3.082	67.061	1.770	0	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-114	0	0	0	-114	0	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18.355	44.770	1.467	0	64.592	2.330	0	
Résultat d'exploitation	51.779	78.596	4.246	-3.082	131.539	4.100	0	

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

² Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2018 à 7,227 millions d'euros et au premier semestre de 2017 à 6,237 millions d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (4,470 millions d'euros), aux Pays-Bas (1,538 million d'euros) et en Roumanie (1,2205 million d'euros). Ils font partie de la rubrique *Autres recettes et dépenses relatives à la location*.

³ 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. En 2017, WDP Development RO était aussi une joint venture.

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

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

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

V. Informations segmentées - Actifs⁴¹

en euros (x 1 000)	30.06.2018					
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg
Immeubles de placement	1.005.135	1.365.907	114.994	337.749	2.823.785	16.398
Bâtiments existants	982.016	1.223.899	114.470	231.531	2.551.916	11.772
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	7.425	92.580	0	59.487	159.492	4.626
Réserves foncières	15.694	49.427	524	46.731	112.376	0
Actifs détenus en vue de la vente	8.962	0	8.900	0	17.862	0
Autres immobilisations corporelles	65.976	32.678	-56	17.139	115.737	0
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2.298	228	-56	554	3.024	0
Autres : panneaux solaires	63.678	32.450	0	16.585	112.713	0

en euros (x 1 000)	31.12.2017					
	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie	Luxembourg
Immeubles de placement	1.000.694	1.282.310	121.022	2.404.027	134.772	12.324
Bâtiments existants	975.344	1.150.470	120.498	2.246.312	75.668	11.798
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	7.940	70.881	0	78.821	34.389	526
Réserves foncières	174.100	60.960	524	235.584	24.715	0
Actifs détenus en vue de la vente	7.525	0	0	7.525	0	0
Autres immobilisations corporelles	66.566	29.366	-56	95.876	8.885	0
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	1.876	257	-56	2.077	279	0
Autres : panneaux solaires	64.690	29.109	0	93.799	8.606	0

⁴¹ Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

VI. Données concernant les filiales

Partie du capital	30 JUIN 18	30 JUIN 17
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 ¹	100%	100%
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 - Bucarest - Roumanie ²	80%	51%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ³	100%	100%
Colfridis Real Estate BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ⁵	100%	100%
Joint ventures		
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Anvers - Belgique ⁴	50%	50%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - Belgique ⁶	50%	50%
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxembourg ⁷	55%	

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

² 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*.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Le 30 septembre 2016, WDP a acquis 100 % des actions de la société Colfridis Real Estate BVBA, détentrice des droits sur trois sites d'une superficie totale de 35 000 m² dans le parc industriel de Londerzeel. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 6 octobre 2017, WDP a fusionné avec sa filiale à 100 % Colfridis Real Estate BVBA.

⁶ 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.

⁷ 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. Lors de l'achat de cette entreprise, WDP a repris, outre les investissements immobiliers, un financement externe de 9,9 millions d'euros.

VII. Aperçu des revenus futurs

en euros (x 1 000)

30 JUIN 18 30 JUIN 17

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

dont l'échéance est

à un an au plus	171.002	142.000
à plus d'un an et moins de cinq ans	442.377	385.321
à plus de cinq ans	567.683	567.642
Total	1.181.061	1.094.963

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.

VIII. Immeubles de placement⁴²

en euros (x 1 000)

	30 JUIN 18						
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Roumanie	Luxemburg
Niveau selon IFRS	3	3	3	3		3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédente	1.000.694	1.282.310	121.022	0	2.404.027	134.772	12.324
Investissements	2.073	63.985	303	43.990	110.350	0	2.952
Nouvelles acquisitions	965	0	0	26.079	27.044	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	0	0	264.259	264.259	-134.772	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-9.544	0	-8.900	0	-18.444	0	0
Aliénations	0	0	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur	10.947	19.612	2.569	3.422	36.550	0	1.122
Juste valeur au 30 JUN. 18	1.005.135	1.365.907	114.994	337.749	2.823.785	0	16.398

en euros (x 1 000)

	31 DÉC. 17						
	Belgique	Pays-Bas	France		Total IFRS	Roumanie	Luxemburg
Niveau selon IFRS	3	3	3			3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédente	938.356	1.010.231	88.136		2.036.722	70.151	0
Investissements	30.139	115.926	2.121		148.366	46.128	0
Nouvelles acquisitions	0	101.503	26.435		127.937	9.964	12.814
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	17.393	0	0		17.393	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-14.029	-6.032	0		-20.061	0	0
Aliénations	-1.095	0	0		-1.095	0	0
Variations de la juste valeur	29.750	60.683	4.331		94.763	8.529	-490
Juste valeur au 31 DÉC. 18	1.000.694	1.282.310	121.022		2.404.027	134.772	12.324

⁴²Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

IX. État des dettes

en euros (x 1 000)

	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30 JUIN 18	31 DÉC. 17	30 JUIN 18	31 DÉC. 17	30 JUIN 18	31 DÉC. 17	30 JUIN 18	31 DÉC. 17
Billet de trésorerie	193.000	186.100	193.000	186.100	0	-	0	-
Avances à terme fixe	12.381	52.190	12.381	52.190	0	-	0	-
Crédits à taux révisable	16.619	613	16.619	613	0	-	0	-
Dettes de location-financement	1.994	1.946	1.994	1.946	0	-	0	-
Dettes financières courantes	223.994	240.849	223.994	240.849	0	-	0	-
Crédits à taux révisable	947.297	776.871	0	-	592.958	450.649	354.339	326.223
Prêt obligataire	425.828	326.187	0	-	266.343	266.452	159.485	59.735
Dettes de location-financement	4.766	5.907	0	-	4.352	5.427	415	480
Dettes financières non-courantes	1.377.891	1.108.966	0	-	863.653	722.527	514.238	386.438
Total	1.601.886	1.349.815	223.994	240.849	863.653	722.527	514.238	386.438

X. Instruments financiers

en euros (x 1.000)	30 JUIN 18					
	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	Prix coûtant amorti des instruments de couverture	Prix coûtant amorti des prêts, des créances et des obligations financières	Prix coûtant amorti	Juste valeur
Immobilisations financières						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés	I. E.	2				
- Interest Rate Swap			4.799		4.799	4.799
Actifs financiers au prix amorti	I. E.	2		12.525	12.525	12.525
Créances à long terme						
- Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		5.302	5.302	5.302
Créances à court terme						
- Créances commerciales	II. D.	2		17.019	17.019	17.019
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		1.320	1.320	1.320
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts				79	79	79
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés				0	0	0
Total			4.799	36.245	41.044	41.044
Passifs financiers						
Passifs financiers non courants						
- Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		300.931	300.931	303.624
- Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1		124.916	124.916	131.603
- Dette bancaire	I. B.	2		947.278	947.278	947.278
- Dette de leasing	I. B.	2		5.907	4.766	4.766
Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés						
- Interest Rate Swaps			50.224		50.224	50.224
- Interest Rate Swaps (forward start)			967		967	967
Passifs financiers courants						
- Billets de trésorerie	II. B.	2		192.599	192.599	192.599
- Dette bancaire	II. B.	2		29.402	29.402	29.402
- Dette de leasing	I. B. et II. B.	2		1.994	1.994	1.994
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		52.511	52.511	52.511
Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés						
- Interest Rate Swaps			0		0	0
- Interest Rate Swaps (forward start)			0		0	0
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts				4.298	4.298	4.298
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés				0	0	0
Total			51.713	1.659.836	1.710.408	1.719.788

en euros (x 1.000)

			31 DÉC. 17			
Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	Prix coûtant amorti des instruments de couverture	Prix coûtant amorti des prêts, des créances et des obligations financières	Prix coûtant amorti	Juste valeur	
Immobilisations financières						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés	I. E.	2				
- Interest Rate Swap			5.764	5.764	5.764	
Financiële activa aan geomortiseerde kostprijs	I. E.	2		91.705	91.705	
Créances à long terme						
- Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		3.411	3.411	
Créances à court terme						
- Créances commerciales	II. D.	2		9.042	9.042	
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		1.231	1.231	
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts				70	70	
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés			0	0	0	
Total			5.764	105.459	111.223	
Passifs financiers						
Passifs financiers non courants						
- Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		201.287	203.624	
- Emprunt obligataire : retail bond	I. B.	1		124.900	131.605	
- Dette bancaire	I. B.	2		776.872	776.872	
- Dette de leasing	I. B.	2		5.907	5.907	
Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés						
- Interest Rate Swaps			48.279	48.279	48.279	
- Interest Rate Swaps (forward start)			394	394	394	
Passifs financiers courants						
- Billets de trésorerie	II. B.	2		186.100	186.100	
- Dette bancaire	II. B.	2		52.803	52.803	
- Dette de leasing	I. B. et II. B.	2		1.946	1.946	
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		22.774	22.774	
Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés						
- Interest Rate Swaps			0	0	0	
- Interest Rate Swaps (forward start)			0	0	0	
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
Charges d'intérêts sur prêts				6.736	6.736	
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés			558	558	558	
Total			49.231	1.379.325	1.428.556	
				1.437.598		

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.

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

Sur la base d'une analyse de la situation de WDP au 30 juin 2018, IFRS 9 n'aura pas d'impact matériel sur les comptes annuels consolidés. Le tableau ci-dessous présente les instruments financiers conformément à la norme IFRS 9 par rapport au norme IFRS précédent (IAS 39), qui était applicable jusqu'au 31 décembre 2017.

en euros (x 1.000)

	IAS 39		IFRS 9	
	Valeur comptable	Rubrique IAS 39	Valeur comptable (l'impact de la revalorisation suite à la dépréciation particulière, le cas échéant)	Rubrique IFRS 9
Immobilisations financières				
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés				
- Interest Rate Swap	5.764	AF/FLàFVTPL	5.764	AF/FLàFVTPL
Prêts et créances - Autres	91.705	P&C		
Actifs financiers au prix amorti			91.705	PA
Créances à long terme				
- Créances commerciales et autres actifs non courants	3.411	P&C	3.411	PA
Créances à court terme				
- Créances commerciales	9.042	P&C	9.042	PA
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.231	P&C	1.231	PA
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture				
Charges d'intérêts sur prêts	70	P&C	70	PA
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	0	AF/FLàFVTPL	0	AF/FLàFVTPL
Total	111.223		111.223	
Passifs financiers				
Passifs financiers non courants				
- Emprunt obligataire : placement privé	201.287	PFàPA	201.287	PA
- Emprunt obligataire : retail bond	124.900	PFàPA	124.900	PA
- Dette bancaire	776.872	PFàPA	776.872	PA
- Dette de leasing	5.907	PFàPA	5.907	PA
Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés				
- Interest Rate Swaps	48.279	AF/FLàFVTPL	48.279	AF/FLàFVTPL
- Interest Rate Swaps (forward start)	394	AF/FLàFVTPL	394	AF/FLàFVTPL
Passifs financiers courants				
- Billets de trésorerie	186.100	PFàPA	186.100	PA
- Dette bancaire	52.803	PFàPA	52.803	PA
- Dette de leasing	1.946	PFàPA	1.946	PA
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	22.774	PFàPA	22.774	PA
Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés				
- Interest Rate Swaps	0	FA/FLàFVTPL	0	FA/FLàFVTPL
- Interest Rate Swaps (forward start)	0	FA/FLàFVTPL	0	FA/FLàFVTPL
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés				
Charges d'intérêts sur prêts	6.736	PFàPA	6.736	PA
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés	558	AF/FLàFVTPL	558	AF/FLàFVTPL
Total	1.428.556		1.428.556	
AF/PFàPA	Actifs et passifs financiers au prix amorti			
FA/FP RW par PL	Actifs et passifs financiers à la juste valeur avec modifications de valeur dans le compte de profits et pertes			
L&V	Prêts et créances			
PA	Prix coûtant amorti			

Classification selon IFRS	30 JUIN 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
Total		1.025.693	1,20	7,3

Classification selon IFRS	30 JUIN 17			
	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)
Interest Rate Swap	2	826.768	1,26	7,2
Interest Rate Swap (forward start)	2	50.000	0,92	10,3
Totaal		876.768	1,24	7,3

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 2018. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été amorti avant l'échéance finale. Plusieurs nouveaux instruments de couverture ont été conclus.

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

en euros (x 1 000)

		30.06.2018 (IFRS)	30.06.2018 (proportionnel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme		1.725.695	1.746.794	1.436.860	1.530.038
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants - A. Provisions		351	351	655	656
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		51.190	51.190	48.673	48.673
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations		610	1.905	0	894
- 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		13.029	13.347	13.394	13.677
Total endettement	A	1.660.514	1.680.000	1.374.139	1.466.138
Total actif		3.033.624	3.054.723	2.675.299	2.768.444
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		4.799	4.799	5.764	5.764
Total actif	B	3.028.825	3.049.924	2.669.535	2.762.681
Taux d'endettement	A/B	54,8%	55,1%	51,5%	53,1%

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 2018, le taux d'endettement consolidé (proportionnel) de WDP a augmenté de 53,1 % au 31 décembre 2017 à 55,1 % au 30 juin 2018. Ceci tient compte d'un volume d'investissement total d'environ 240 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 48 millions d'euros suite à 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 55,1% au samedi 30 juin 2018, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel de plus de 860 millions d'euros, sans dépasser pour autant le taux d'endettement maximum de 65 %. Le potentiel d'investissements se monte à plus de 375 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 475 millions d'euros ou de 17% par rapport au portefeuille immobilier de 2 875 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 2015-2018, une tendance à la hausse a pu être observée.

2. Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2018

Le taux d'endettement de WDP passera vraisemblablement, au cours de 2018, de 55,1 % (54,8 %) au 30 juin 2018 à 54 % (54 %) environ au 31 décembre 2018. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- ▶ Exécution du programme d'investissement en cours et des désinvestissements prévus⁴³.
- ▶ La mise en réserve du bénéfice compte tenu de la prévision de bénéfice pour 2018 d'environ 134 millions d'euros, dont 65,1 millions d'euros ont déjà été réalisés au premier semestre 2018.

À moyen terme, WDP prévoit de maintenir un taux d'endettement à un niveau compris entre 55 % et 60 %, 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 la SIR, cela se produirait rapidement et les actionnaires en seraient informés dans les rapports périodiques de la SIR.

⁴³Voir également 3.4. *Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations* et 6.4. *Bilan consolidé résumé au 30 juin 2018*.

XII. Transactions entre entreprises liées

L'indemnité de gestion du gérant De Pauw SA à WDP SCA a été fixée à 1 675 000 euros pour 2018. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'Administration en 2018, régime de bonus pour la direction exécutive ainsi que gestion de la SIR inclus (voir également 6.7. *Rapport de gestion – Corporate governance* dans le *Rapport financier annuel 2017*)

XIII. Droits et engagements hors bilan

WDP SCA et ses filiales ont constitué, le 30 juin 2018, des garanties bancaires d'un montant total de 2 395 133 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

en euros	30 JUIN 18
Environnement	1.412.211
Location et concession	974.943
Secteur juridique	-
Services	7.979
Exécution des travaux	-

WDP Nederland N.V. s'est engagée à libérer des terrains de construction destinés à des bâtiments professionnels à Nieuwegein, Bleiswijk et Schiphol respectivement à la fin de 2018, à la fin de 2019 et au début de 2019 pour un montant total de 30 millions d'euros.

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 15,0 millions ont été utilisés, au profit d'ABN AMRO, à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland N.V. (pour le financement de montants à court terme par une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros).
- ▶ Un cautionnement au profit de la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros, dont 60 millions ont été utilisés.
- ▶ Un cautionnement au profit de Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA à hauteur de maximum 6 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers⁴⁴ :

- ▶ Engagement à l'endroit de différents établissements financiers de ne pas grever les actifs immobilisés 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 2018.
- ▶ 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 2017* disponible sur le site www.wdp.eu.
- ▶ Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas, WDP a pris un engagement historique, auprès d'une banque, de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- ▶ WDP s'engage, auprès de la plupart des établissements financiers, à maintenir l'Interest Coverage Ratio à un niveau minimum de 1,5x. Pour le premier semestre de 2018, il s'élève à 4,7x.
- ▶ 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)⁴⁵. Au samedi 30 juin 2018, ce ratio s'élève à 0 %.

Au samedi 30 juin 2018, WDP remplit tous les engagements pris avec les établissements de crédit comme avec les détenteurs d'obligations.

XIV. Faits survenus après la date du bilan

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

⁴⁴ 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.

⁴⁵ À l'exception d'un crédit pour lequel ce ratio est au maximum de 10 %.

7. Rapport du commissaire

Rapport d'examen concernant l'examen de l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2018

Au Conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport concernant l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé abrégé au 30 juin 2018, le compte de résultat consolidé abrégé, l'état du résultat global consolidé abrégé, l'aperçu consolidé abrégé du flux de trésorerie et l'aperçu abrégé des mutations de capitaux 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 procédé à l'examen de l'information financière intermédiaire consolidée de WDP (l'entreprise) et de ses filiales (constituant, ensemble, le groupe) établie conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 – *Information financière intermédiaire*, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidée résumé s'élève à 3 033 624 (000) euros et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 94 192 (000) euros.

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

Portée de l'examen

Nous avons effectué notre examen selon la norme internationale ISRE 2410 – Examen limité d'informations financières intermédiaires, effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Un examen d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre d'analyses chiffrées et d'autres activités d'appréciation. L'étendue d'un examen est très inférieure à celle d'un contrôle effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Par conséquent, l'examen limité ne nous permet pas d'obtenir l'assurance de relever tous les éléments d'importance significative qu'un contrôle permettrait d'identifier. Il en résulte que nous n'exprimons pas d'opinion d'audit concernant l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de l'examen que nous avons effectué, aucun fait ne nous a laissé penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Warehouses De Pauw Comm. n'a pas été établie, à tout point de vue matériel, conformément à la norme internationale IAS 34 *Information financière intermédiaire*, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Anvers, le 31 juillet 2018

LE COMMISSAIRE

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

8. EPRA Performance measures⁴⁶

8.1 Résultat EPRA

en euros (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	94.192	136.985
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	-33.840	-62.589
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-36.550	-64.592
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	2.709	2.003
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	348	114
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	3.482	-15.638
VIII. impôt différé concernant les ajustements	933	21
IX. Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures	-485	-1.648
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	432	0
Résultat EPRA	65.063	57.244
Nombre moyen pondéré d'actions	22.116.435	21.439.828
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	2,94	2,67

8.2 EPRA NAV

en euros (x 1 000)

	30.06.2018	31.12.2017
IFRS NAV	1.281.228	1.238.439
IFRS NAV/action (en euros)	56,9	56,3
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation	1.281.228	1.238.439
Prenant (ne comprenant pas) :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	46.391	42.909
(à partir de) Impôts différés	6.098	2.631
EPRA NAV	1.333.717	1.283.979
Nombre d'actions	22.506.602	22.009.277
EPRA NAV par actions (en euros)	59,3	58,3
EPRA NAV	1.333.717	1.283.979
comprenant:		
i. Juste valeur des instruments financiers	-46.391	-42.909
ii. Juste valeur des dettes financières	-8.921	-9.039
iii. Impôts différés	-6.098	-2.631
EPRA NNAV	1.272.307	1.229.400
Nombre d'actions	22.506.602	22.009.277
EPRA NNAV par actions (en euros)	56,5	55,9

⁴⁶ EPRA est une marque déposée de l'European Public Real Estate Association.

8.3 Ratio de coûts EPRA

en euros (x 1 000)

		H1 2018	H1 2017
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	8.309	7.105
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	-492	-497
IV.	Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire	-209	-30
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	8	205
Hors (si compris ci-dessus) :			
VI.	Amortissements	-429	-345
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A 7.186	6.438
IX.	Frais directs de vacance	-396	-364
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B 6.790	6.074
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)	83.269	69.949
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)	464	1.887
	Revenus locatifs bruts	C 83.733	71.836
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 8,6%	9,0%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 8,1%	8,5%

8.4 EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY

en euros (x 1 000)

		30.06.2018	31.12.2017
	Immeubles de placement - pleine propriété	2.823.785	2.404.027
	Immeubles de placement - participation joint ventures	33.137	155.863
	Actifs détenus en vue de la vente	17.862	7.525
	Moins développements et réserves foncières	-297.002	-232.209
	Portefeuille immobilier achevé	2.577.783	2.335.206
	Provision pour frais d'acquisition estimés	114.838	98.054
	Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B 2.692.621	2.433.260
	Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	176.649	161.366
	Coûts immobiliers	-5.951	-5.621
	Loyers nets annualisés	A 170.698	155.745
	Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers	0	0
	Loyer net annualisé ajusté	C 170.698	155.745
	EPRA NIY	A/B 6,3%	6,4%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B 6,3%	6,4%

9. Détail du calcul des Alternative Performance Measures appliquées par WDP⁴⁷

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

en euros (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	36.550	64.592
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-348	-114
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-933	-21
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	485	1.808
Résultat sur le portefeuille	35.753	66.266
Intérêts minoritaires	-498	0
Résultat sur le portefeuille - part du Groupe	35.255	66.266

9.2 Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

en euros (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Immeubles détenus pendant deux années	68.160	66.809
Projets	10.452	5.076
Achats	5.767	32
Ventes	162	818
Total	84.541	72.735
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-479	-1.917
Revenus locatifs (IFRS)	84.062	70.818

68

⁴⁷ À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 8. *EPRA Performance measures.*

9.3 Marge opérationnelle

en euros (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Résultat immobilier (IFRS)	90.100	74.536
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	82.486	69.064
Marge opérationnelle	91,6%	92,7%

9.4 Coût moyen de l'endettement

en euros (x 1 000)

	H1 2018	FY 2017
Résultat financier	-19.025	-9.264
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-184	-3.268
Variations de la juste valeur des instruments financiers	3.482	-16.470
Intérêts intercalaires activés	-2.007	-1.859
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-63	-857
Charges financières (proportionnel) (A)	-17.797	-31.718
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1.486.872	1.168.489
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	28.486	64.487
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1.515.357	1.232.976
Coût moyen d'endettement annualisé (A/B)	2,3%	2,6%

69

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

en euros (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Résultat financier	-19.025	2.468
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	3.482	-15.638
Résultat financier (à l'exclusion des variations de la juste valeur des instruments financiers)	-15.542	-13.170

9.6 Hedge ratio

en euros (x 1 000)

	30.06.2018	31.12.2017
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	1.025.693	1.026.768
Dettes financières à taux fixe	7.181	7.532
Obligations à taux fixe	366.500	266.500
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)	1.399.374	1.300.800
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1.601.886	1.349.815
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	11.336	81.091
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1.613.222	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	87%	91%

9.7 Taux d'endettement

en euros (x 1 000)

	30.06.2018 (IFRS)	30.06.2018 (proportionnel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportionnel)
Engagements à long et à court terme	1.725.695	1.746.794	1.436.860	1.530.038
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	351	351	655	656
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	51.190	51.190	48.673	48.673
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	610	1.905	0	894
- 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	13.029	13.347	13.394	13.677
Total endettement	A 1.660.514	1.680.000	1.374.139	1.466.138
Total actif	3.033.624	3.054.723	2.675.299	2.768.444
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	4.799	4.799	5.764	5.764
Total actif	B 3.028.825	3.049.924	2.669.535	2.762.681
Taux d'endettement	A/B 54,8%	55,1%	51,5%	53,1%



Entrepreneur of the Year®
Onderneming van het Jaar® 2017



PLUS D'INFORMATIONS



WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 4 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 150 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site www.wdp.eu.

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

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 »). De 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.