

Rapport  
financier  
semestriel

16



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2016

- **Le résultat net courant pour le premier semestre 2016 s'établit à 48,7 millions d'euros, ce qui correspond à 2,62 euros par action, soit une augmentation par action de 12,7 % par rapport au S1 en 2015.**
- **WDP augmente son ambition de résultat net courant (EPRA) pour 2016, de 5,20 à 5,30 euros par action (ou une augmentation de 9 %, hors éléments exceptionnels en 2015).**
- **Par ailleurs, WDP augmente ses prévisions de dividende pour 2016 (payable en 2017) de 4,20 à 4,25 euros bruts par action, ce qui représente de nouveau une augmentation, cette fois-ci de 6 % par rapport à 2015.**
- **WDP Luxembourg à son portefeuille comme marché principal.**

---

### Résumé

- Le résultat net courant pour le premier semestre 2016 s'élève à 48,7 millions d'euros, soit une augmentation de 17,5 % par rapport au S1 2015 (41,4 millions d'euros). Le résultat net courant par action<sup>1</sup> pour le premier semestre 2016 augmente de 12,7 % à 2,62 euros, contre 2,32 euros au S1 en 2015.
- Le taux d'occupation<sup>2</sup> s'établit à 95,9 % au 30 juin 2016 (en tenant compte de l'effet du site qui s'est libéré début mai 2016 suite au départ du locataire V&D à Nieuwegein au Pays-Bas), en recul par rapport aux 97,5 % enregistrés au 31 décembre 2015. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP est de 6,3 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 juin 2016, le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 57,7 %, contre 55,7 % fin 2015 (58,2 % au 30 juin 2016).<sup>3</sup> La juste valeur du portefeuille<sup>4</sup> s'élève à 2 068,5 millions d'euros, contre 1 930,0 millions d'euros fin 2015.

---

<sup>1</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, soit 18 608 459 au cours du premier semestre 2016.

<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, revenus des panneaux solaires inclus. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en compte.

<sup>3</sup> Le taux d'endettement (proportionnel) au 30 juin 2016 s'établit à 58,9 %, contre 56,8 % fin 2015.

<sup>4</sup> La valeur du portefeuille est composée des bâtiments existants, d'immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société à des fins de mise en location, de la réserve foncière, d'actifs destinés à la vente et de la juste valeur du photovoltaïque. Sans considérer les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'élève à 1 982,8 millions d'euros, contre 1 844,0 millions d'euros fin 2015.

- La NAV (EPRA)<sup>5</sup> s'élève à 45,2 euros au 30 juin 2016, contre 44,9 euros au 31 décembre 2015.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève ainsi à environ 170 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble varié d'investissements dans les différents marchés clés, à savoir une combinaison d'acquisitions, de projets de nouvelles constructions prélouées avec des clients nouveaux et existants, et la poursuite du développement du parc de panneaux solaires. Avec cet ensemble, WDP respecte son planning pour la réalisation des objectifs dans le cadre du plan de croissance 2016-20.
- Dans le courant du premier semestre de 2016, WDP a pu livrer 86 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves. Par ailleurs, la société gère, pour l'instant, des projets de construction pour une surface d'environ 210 000 m<sup>2</sup> répartis sur l'ensemble des régions où elle est active.
- WDP ajoute un nouveau pays, complémentaire à son portefeuille existant, à savoir le Grand-Duché de Luxembourg. Un accord de principe a été conclu pour l'acquisition d'un premier bâtiment avec une valeur de l'investissement de 22 millions d'euros<sup>6</sup>. Aussi, on a pu conclure un accord pour une option sur un terrain en concession d'environ 9 ha en vue d'un potentiel de développement (en fonction des prélocations). WDP est désormais actif dans tous les pays du Benelux.
- En raison de la chute importante des taux à long terme, WDP a déjà prolongé partiellement la couverture en intérêts des échéances 2019-2020. D'une part, cela améliore la visibilité sur les bénéfices, de l'autre cela permet, aujourd'hui, de réaliser une économie organique de dix points de base sur le coût des dettes (0,07 euros par action annualisé) qui descendra à 2,6 % à la fin du troisième trimestre<sup>7</sup>.
- WDP augmente ses prévisions de résultat net courant par action pour 2016, de 5,20 à 5,30 euros par action (une augmentation de 9 % contre 2015, hors éléments exceptionnels en 2015). Sur cette base, un dividende de 4,25 euros (au lieu de 4,20 euros) bruts par action pour 2016 (à verser en 2017) est préconisé, ce qui représente de nouveau une augmentation, soit maintenant 6 % par rapport à 2015, sur la base d'un pourcentage de versement d'environ 80 %.

---

<sup>5</sup> Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement. WDP détiendra 55 % de la joint venture qui a la propriété de ce site.

<sup>7</sup> Plus précisément, différents Interest Rate Swaps ont été prolongés en les lissant dans le temps, sans impact sur le cash.

<b>RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2016</b>	<b>1</b>
<b>Résumé</b>	<b>1</b>
<b>1. Facteurs de risque</b>	<b>4</b>
<b>2. Rapport de gestion intermédiaire</b>	<b>5</b>
2.1. Chiffres clés consolidés	5
2.2. Indicateurs clés EPRA	6
2.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2016	6
2.4. Transactions et réalisations	17
2.5. Gestion des ressources financières	24
2.6. Perspectives	29
<b>3. Actions et obligations</b>	<b>30</b>
3.1. L'action	30
3.2. Les obligations	32
3.3. Structure de l'actionnariat de l'entreprise	32
3.4. Agenda financier	33
<b>4. Rapport immobilier</b>	<b>34</b>
4.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé	34
4.2. Analyse du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie	39
4.3. Conclusions des experts immobiliers	41
<b>5. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2016</b>	<b>43</b>
5.1. Compte de résultat consolidé résumé	43
5.2. État du résultat global consolidé résumé	44
5.3. Composantes du résultat net	44
5.4. Bilan consolidé résumé au 30 juin 2016	45
5.5. Aperçu résumé du flux de trésorerie consolidé	45
5.6. Aperçu résumé des mutations des fonds propres consolidés	47
5.7. Commentaires	48
<b>6. Rapport du commissaire</b>	<b>63</b>
<b>7. Déclaration relative au rapport financier semestriel</b>	<b>65</b>

## 1. Facteurs de risque

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

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée, leur impact possible ainsi que la stratégie mise en œuvre pour modérer cet impact éventuel comme exposé dans le *Rapport financier annuel 2015* disponible sur le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

## 2. Rapport de gestion intermédiaire

### 2.1. Chiffres clés consolidés

CHIFFRES CLÉS		
<b>OPÉRATIONNEL</b>		
	30.06.2016	31.12.2015
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	2 068,5	1 930,0
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) <sup>1</sup> (en %)	7,6	7,6
Rendement locatif net (EPRA) <sup>2</sup> (en %)	6,8	6,9
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) <sup>3</sup> (en ans)	6,3	6,5
Taux d'occupation <sup>4</sup> (en %)	95,9	97,5
Like-for-like croissance des revenus de location <sup>5</sup> (en %)	-0,7	0,0
Marge d'exploitation <sup>6</sup> (en %)	93,7	92,2
<b>FINANCIER</b>		
	30.06.2016	31.12.2015
Taux d'endettement (IFRS)	57,7	55,7
Interest Coverage Ratio <sup>7</sup> (en x)	4,1	4,2
Coût moyen des dettes (en %)	2,8	2,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,1	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,5	4,6
Hedge ratio <sup>8</sup> (en %)	77	77
Terme moyen restant des couvertures <sup>9</sup> (en ans)	7,3	6,8
<b>RÉSULTAT (en millions d'euros)</b>		
	30.06.2016	30.06.2015
Résultat immobilier	67,7	58,5
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	63,4	53,9
Résultat financier (hors IAS 39)	-15,0	-12,4
Résultat net courant (participation des joint ventures inclus) (EPRA)	48,7	41,4
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) (IAS 40)	16,1	7,6
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-19,8	14,4
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures)	-1,7	-1,7
Résultat net (IFRS)	43,3	61,8
<b>DONNÉES PAR ACTION (en euros)</b>		
	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net courant (EPRA) <sup>2,10</sup>	2,62	2,32
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	0,87	0,43
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-1,07	0,81
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-0,09	-0,10
Résultat net (IFRS)	2,32	3,46
NAV (IFRS) <sup>10</sup>	40,6	37,3
NAV (EPRA) <sup>2,10</sup>	45,2	40,3
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	40,2	36,8

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat immobilier net (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. Sur la base d'une comparaison entre S1 2016 et S2 2015.

<sup>7</sup> Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins intérêts et dividendes perçus, moins redevances de location-financement et similaires.

<sup>8</sup> Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixe ou couvertes contre les fluctuations de taux d'intérêt par des produits financiers dérivés.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours.

## 2.2. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA <sup>1</sup>	30.06.2016	31.12.2015
Résultat EPRA (en euros par action) <sup>2</sup>	2,62	2,32
EPRA NAV (en euros par action)	45,2	44,9
EPRA NNAV (en euros par action)	40,2	41,0
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,8	6,9
Taux de vacance EPRA (en %)	4,4	2,6
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	9,1	10,0
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (en %)	8,6	9,7

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

<sup>2</sup> Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre 2016 et le premier semestre 2015.

## 2.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2016

### Résumé

Le résultat net courant de WDP pour le premier semestre 2016 s'élève à 48,7 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 17,5 % par rapport au résultat de 41,4 millions d'euros enregistré sur la même période en 2015. Le résultat net courant par action s'établit à 2,62 euros, soit une augmentation de 12,7 % par rapport au résultat de 2,32 euros enregistré l'an passé sur la même période, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période<sup>8</sup>.

Cette forte augmentation du résultat net courant est due, d'une part, à la forte croissance du portefeuille WDP en 2015-16 et, d'autre part, à la baisse du coût moyen des dettes. De plus, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

Sur cette base, un dividende de 4,25 euros bruts par action pour 2016 (à verser en 2017) est préconisé, ce qui représente de nouveau une augmentation de 6% par rapport à 2015, sur la base d'un pourcentage de versement d'environ 80 %.

<sup>8</sup> Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours du premier semestre de 2016 s'établit à 18 608 459, compte tenu de l'émission de 449 223 nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel.

**Commentaire sur le compte de résultat consolidé pour le premier semestre 2016 (schéma analytique)**

<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>	30.06.2016	30.06.2015
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	64 590	54 161
Indemnités de rupture anticipée de bail	-30	5
Produits de l'énergie solaire	4 354	4 513
Autres produits/charges opérationnels	-1 181	-193
<b>Résultat immobilier</b>	<b>67 734</b>	<b>58 486</b>
Charges immobilières	-1 738	-1 686
Frais généraux de la société	-2 559	-2 874
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>63 436</b>	<b>53 926</b>
Résultat financier (hors IAS 39)	-14 979	-12 366
Impôts sur le résultat net courant	-55	-120
Impôts latents sur le résultat net courant	-400	-300
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	692	289
<b>RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)</b>	<b>48 694</b>	<b>41 429</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	17 776	7 801
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	5	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-1 649	-153
<b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>	<b>16 132</b>	<b>7 648</b>
<b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)</b>		
Revalorisation des instruments financiers	-19 839	14 381
<b>Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)</b>	<b>-19 839</b>	<b>14 381</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)</b>		
Amortissement panneaux solaires	-1 514	-1 493
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-221	-212
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)</b>	<b>-1 735</b>	<b>-1 706</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>43 253</b>	<b>61 753</b>



RATIOS CLÉS PAR ACTION	30.06.2016	30.06.2015
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant (EPRA) <sup>1</sup>	2,62	2,32
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) <sup>1</sup>	0,87	0,43
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39) <sup>1</sup>	-1,07	0,81
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16) <sup>1</sup>	-0,09	-0,10
Résultat net (IFRS) <sup>1</sup>	2,32	3,46
Résultat net courant <sup>2</sup>	2,57	2,24
Nombre moyen pondéré d'actions	18 608 459	17 849 824
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 956 483	18 507 260

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

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

**Commentaire sur le compte de résultat consolidé pour le deuxième trimestre 2016 (schéma analytique)**

<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉES</b>	<b>Q2 2016</b>	<b>Q2 2015</b>
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs, moins le coûts liés à la location	33 184	28 465
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	5
Produits de l'énergie solaire	3 028	3 487
Autres produits/charges opérationnels	373	-315
<b>Résultat immobilier</b>	<b>36 585</b>	<b>31 642</b>
Charges immobiliers	-1 074	-854
Frais généraux de la société	-1 500	-1 473
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)</b>	<b>34 012</b>	<b>29 315</b>
Résultat financier (hors IAS 39)	-7 660	-6 131
Impôts sur le résultat net courant	-135	-95
Impôts latents sur le résultat net courant	-200	-150
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	485	296
<b>RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)</b>	<b>26 502</b>	<b>23 234</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE ( IAS 40)</b>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	11 332	7 653
Résultat de la vente des immeubles de placement (+/-)	1	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-1 007	-114
<b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>	<b>10 326</b>	<b>7 539</b>
<b>REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)</b>		
Revalorisation des instruments financiers	-4 002	17 301
<b>Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)</b>	<b>-4 002</b>	<b>17 301</b>
<b>AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)</b>		
Amortissement panneaux solaires	-780	-860
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-110	-106
<b>Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)</b>	<b>-890</b>	<b>-966</b>
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>31 936</b>	<b>47 108</b>

RATIOS CLÉS PAR ACTION	Q2 2016	Q2 2015
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant (EPRA) <sup>1</sup>	1,42	1,27
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) <sup>1</sup>	0,55	0,41
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39) <sup>1</sup>	-0,21	0,95
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16) <sup>n1</sup>	-0,05	-0,05
Résultat net (IFRS) <sup>1</sup>	1,71	2,58
Résultat net courant <sup>2</sup>	1,40	1,26
Nombre moyen pondéré d'actions	18 709 657	18 256 485
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 956 483	18 507 260

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

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

### **Résultat immobilier**

Le *résultat immobilier* s'élève à 67,7 millions d'euros au cours du premier semestre 2016, soit une augmentation de 15,8 % par rapport à la même période l'an dernier (58,5 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2015-16, principalement en Belgique et aux Pays-Bas, en raison d'acquisitions et de l'achèvement de projets préloués. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs a légèrement reculé (-0,7 %)<sup>9</sup>, une baisse à attribuer entièrement au départ du locataire V&D, à Nieuwegein (Pays-Bas), fin avril 2016 (impact : -0,9 %). Le résultat immobilier comprend également 4,4 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 4,5 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsqu'il y avait plus d'ensoleillement). Suite à l'application de la norme IFRIC 21, le précompte immobilier dans la rubrique *Autres produits/charges d'exploitation* est reconnu intégralement en tant que dette et coût en date du 1<sup>er</sup> janvier et la refacturation de ce précompte immobilier aux locataires est donc également reconnue intégralement en tant que créance et revenu en date du 1<sup>er</sup> janvier. Ceci implique que l'effet net des impôts immobiliers doit être entièrement pris en charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.

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

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 63,4 millions d'euros pour le premier semestre 2016, soit une augmentation de 17,6 % par rapport à la même période l'an dernier (53,9 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 4,3 millions d'euros pour le premier semestre, soit une baisse de 0,3 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2015. WDP parvient toujours à maintenir les frais sous contrôle, ce qui débouche sur une marge opérationnelle<sup>10</sup> de 93,7 % pour le premier semestre 2016 – une augmentation limitée contre la même période en 2015 (92,2 %).

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

Le *résultat financier (hors IAS 39)* s'élève à -15,0 millions d'euros pour le premier trimestre 2016, soit un accroissement par rapport à l'an passé (-12,4 millions d'euros) en raison d'un montant de dettes financières plus élevé. L'endettement financier total s'élève à 1 144,4 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 1 026,5 millions d'euros sur la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,8 % au cours du premier semestre 2016, contre 2,9 % sur la même période en 2015.

### **Résultat net courant (EPRA)**

Le *résultat net courant (EPRA)* de WDP pour le premier trimestre 2016 s'élève à 48,7 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 17,5 % par rapport au résultat de 41,4 millions d'euros en 2015. Cela correspond, par action, à une hausse de 12,7 %, de 2,32 à 2,62 euros.

---

<sup>9</sup> Calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>10</sup> La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier.

### **Résultat sur le portefeuille (IAS 40)**

Le *résultat sur le portefeuille (IAS 40)* pour le premier semestre 2016 s'élève à +16,1 millions d'euros, soit +0,87 euro par action<sup>11</sup>. Sur la même période l'an passé, ce résultat était de +7,6 million d'euros, soit +0,43 euro par action. Pour le premier semestre 2016, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (+7,5 millions d'euros), Pays-Bas (+10,1 millions d'euros), France (+0,3 million d'euros) et Roumanie (-1,6 million d'euros).

### **Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)<sup>12</sup>**

L'impact d' *IAS 39* s'élève à -19,8 millions d'euros, soit -1,07 euro par action au cours du premier semestre 2016 (contre 14,4 millions d'euros, soit 0,81 euro par action, au premier semestre 2015). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement de type Interest Rate Swaps) au 30 juin 2016, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2016.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est traitée intégralement au compte de résultat et non dans les capitaux propres. 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 financier et traité séparément dans le compte de résultat.

### **Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)**

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 inclure dans ses comptes IFRS une composante amortissements en fonction de la durée de vie résiduelle des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédente. Cette valeur comptable nette nouvellement obtenue est ensuite revalorisée à sa juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, auquel cas elle est également comptabilisée dans le compte de résultats. La composante amortissements s'élève à -1,7 million d'euros pour le premier trimestre 2016 (résultat des joint-ventures inclus). Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

### **Résultat net (IFRS)**

Le cumul du résultat net courant (EPRA), du résultat sur le portefeuille (IAS 40), de la revalorisation des instruments financiers (AIS 39) et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS

---

<sup>11</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 608 459 au cours du premier semestre 2016.

<sup>12</sup> L'impact de la norme IAS 39 (élément non cash) est calculé sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

16) débouche sur un *résultat net (IFRS)* pour le premier trimestre 2016 de 43,3 millions d'euros (par rapport à 61,8 millions d'euros sur la même période l'an passé).

La différence entre le résultat net de 43,3 millions d'euros et le résultat net courant de 48,7 millions d'euros est due à la variation positive de la valeur du portefeuille (IAS 40), à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (IAS 39) et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16).

### Commentaire sur le bilan consolidé au 30 juin 2016

<b>BILAN</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Immobilisations incorporelles	133	96
Immeubles de placement	1 926 673	1 796 888
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	74 542	74 708
Actifs financiers non courant	17 169	14 084
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 892	4 088
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	2 358	3 273
<b>Actifs courants</b>	<b>2 024 767</b>	<b>1 893 137</b>
Actif détenu en vue de la vente	923	823
Créances commerciales	12 401	5 792
Créances fiscales et autres actifs courants	3 704	5 395
Trésorerie et équivalents de trésorerie	633	551
Comptes de régularisation actif	2 564	1 582
<b>Actifs courants</b>	<b>20 226</b>	<b>14 143</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 044 993</b>	<b>1 907 281</b>
Capital	147 004	143 568
Primes d'émission	333 617	304 426
Réserves	246 443	177 581
Résultat net de l'exercice	43 253	142 698
<b>Capitaux propres</b>	<b>770 317</b>	<b>768 273</b>
Passifs non courants	1 009 730	980 884
Dettes financières non courants	927 680	916 010
Autres passifs financiers non courants	82 051	64 874
Passifs courants	264 947	158 125
Dettes financières courantes	216 725	126 313
Autres passifs courants	48 221	31 812
<b>Passif</b>	<b>1 274 677</b>	<b>1 139 008</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 044 993</b>	<b>1 907 281</b>

RATIOS CLÉS	30.06.2016	31.12.2015
<i>(en euros)</i>		
NAV (IFRS)/action	40,6	41,5
NAV (EPRA)/action	45,2	44,9
Cours de l'action	84,3	81,2
Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	86,3%	81,0%
<i>(en euros x millions)</i>		
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) (proportionnel) <sup>1</sup>	2 068,5	1 930,0
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (IFRS)	1 180,5	1 062,9
Total du bilan (IFRS)	2 045,0	1 907,3
Taux d'endettement (IFRS)	57,7%	55,7%
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>2</sup>	58,9%	56,8%

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

<sup>2</sup> La partie proportionnelle des actifs et des passifs des joint ventures inclus. Cette partie est calculée selon la mise en équivalence (IFRS). 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 immobilier<sup>13</sup>**

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value<sup>14</sup>) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 1 982,8 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 1 844,0 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Conjointement avec la valorisation à la juste valeur des investissements en panneaux solaires<sup>15</sup>, la valeur totale du portefeuille passe à 2 068,5 millions d'euros, contre 1 930,0 millions d'euros fin 2015.

Cette valeur de 2 068,5 millions d'euros inclut 1 868,4 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 52,6 millions d'euros, avec notamment des projets en Belgique (à Zellik et deux projets de construction neuve additionnels), aux Pays-Bas (à Barendrecht et Breda) et en Roumanie (à Sibiu, Braila, Brasov et Ramnicu Valcea). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et Tiel, Bleiswijk ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 61,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2016 à une juste valeur de 85,6 millions d'euros.

### **Capitaux propres**

Les *capitaux propres du groupe (IFRS)* s'élevaient au 30 juin 2016 à 770,3 millions d'euros, contre 768,3 millions d'euros à fin 2015. Les *capitaux propres du groupe (EPRA)*, notamment abstraction faite de la valeur mark-to-market (M-t-M) cumulée des couvertures d'intérêts (IAS 39) (considérée comme capitaux propres par la norme IFRS) s'élevaient au 30 juin 2016 à 852,1 millions d'euros, comparés à 829,4 millions d'euros à fin 2015. Cette augmentation limitée résulte principalement de la croissance de la base en capital provenant du bénéfice réalisé au premier semestre, et ce compte tenu du dividende versé sur l'exercice 2015 (à l'occasion duquel plus de 60 % des actionnaires ont opté pour un apport des droits au dividende en échange de nouvelles actions).

### **NAV par action**

La NAV (EPRA) par action s'élève à 45,2 euros au 30 juin 2016. Ceci correspond à une légère hausse de 0,3 euro par rapport à une NAV (EPRA) par action de 44,9 euros au 31 décembre 2015 suite à la combinaison du bénéfice généré et de la distribution du dividende pour l'exercice 2015. La NAV (IFRS) par action s'élève à 40,6 euros par action au 30 juin 2015, contre 41,5 euros au 31 décembre 2015.

---

<sup>13</sup> Incluant la part proportionnelle de WDP reflétée dans le portefeuille de WDP Development RO (51%).

<sup>14</sup> Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 8 février 2006 (<http://www.beama.be>).

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

## Dettes

Le montant total des dettes financières (à long et court terme) a augmenté au cours du premier semestre 2016, passant de 1 042,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 1 144,4 millions d'euros à la fin du mois de juin 2016. Parallèlement, le total du bilan a augmenté, passant de 1 907,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 2 045,0 millions d'euros. Le taux d'endettement (IFRS) est passé à 57,7 % au 30 juin 2016 contre 55,7 % au 31 décembre 2015.<sup>16</sup>

## 2.4. Transactions et réalisations

### 2.4.1. Taux d'occupation et locations

Au 30 juin 2016, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 95,9 %, contre 97,5 % fin 2015. Ce taux tient compte de l'effet du site qui s'est libéré début mai 2016 suite au départ du locataire V&D à Nieuwegein, aux Pays-Bas (impact -1,6 %). En ce qui concerne les échéances des contrats de location existants, plus de 90 % des 13 % de contrats de location arrivant à la prochaine échéance en 2016 ont entretemps pu être reconduits (contre 85 % au début de l'année). Ceci confirme la confiance témoignée par les clients.

### 2.4.2. Acquisitions et désinvestissements

#### Acquisitions

Une série d'acquisitions a eu lieu durant le premier semestre 2016, pour un volume d'investissement total d'environ 48 millions d'euros. WDP génère sur ces acquisitions un rendement locatif brut global initial d'environ 7,40 %.

#### *Pays-Bas*

WDP a annoncé début mars l'acquisition de quatre nouveaux sites aux Pays-Bas, pour un budget d'investissement global pour WDP d'environ 37 millions d'euros :

*Duiven, Typograaf 2* : immeuble high security de quelque 1 100 m<sup>2</sup> au total, loué au département Cash Solutions de G4S pour une durée de plus de douze ans.

*Amsterdam, Maroastraat 81* : un autre immeuble high security de quelque 2 300 m<sup>2</sup> au total, également loué au département Cash Solutions et Cash Management de G4S pour la même durée.

---

<sup>16</sup> Le taux d'endettement (proportionnel) au 30 juin 2016 s'établit à 58,9 %, contre 56,8 % fin 2015.

*Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan* : une superficie de quelque 7 ha de potentiel foncier pour l'avenir, qui jouxte l'emplacement actuel de WDP loué à MRC Transmark dans le Prisma Bedrijvenpark, un hotspot logistique aux Pays-Bas, situé au centre du Randstad.

*Schiphol, Folkstoneweg 65* : un immeuble air freight de quelque 8 300 m<sup>2</sup>, situé en deuxième ligne à l'aéroport de Schiphol. L'immeuble est loué au prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel sur la base d'un bail fixe de cinq ans. Ce prestataire de services logistiques y assure le transbordement de fleurs pour de grands négociants horticoles, ce qui constitue une niche logistique stratégique à l'aéroport de Schiphol.

Le partenariat entre WDP et The Greenery a également pu être renforcé par l'extension de l'emplacement existant à Barendrecht :

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : acquisition du bâtiment C-D, situé dans le prolongement des projets en exécution sur cet emplacement<sup>17</sup>. Le budget d'investissement total s'élève à environ 11 millions d'euros.

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

## **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. I love Hungaria sera prêt au printemps 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site par phases, conjointement avec L.I.F.E.<sup>18</sup> Au 30 juin 2016, le pourcentage d'espaces vendus s'établit à 30 %. Les premiers actes ont été passés dans le courant du mois de juin 2016 (ce qui a permis à WDP d'acquérir la part foncière).

Par ailleurs, au courant du premier semestre 2016, deux parcelles de terrain à Nijvel et deux parcelles de terrain à Wieze ont été vendues.

Pour l'heure, un montant de 0,9 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente*, a été inscrit au bilan. Cela concerne une parcelle de terrain à Wieze, ainsi qu'une partie du site de Louvain, Vaart 25-35, pour ce qui est des actes passés après la date du bilan.

### **2.4.3. Projets finalisés au cours du premier semestre de 2016**

WDP a pu – comme annoncé – réceptionner au cours du premier trimestre 2016 les projets prélués

---

<sup>17</sup> Voir également « 2.4.4. Projets en exécution – Pays-Bas ».

<sup>18</sup> Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

suivants :

### *Belgique*

*Willebroek, Victor Dumonlaan 32* : réalisation de la deuxième phase de ce site logistique pour le locataire Damco, ainsi que de la troisième phase en fonction de la prélocation d'une superficie totale de 25 000 m<sup>2</sup>. Le montant d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros.

*WDPort of Ghent* : premier projet sur cet emplacement multimodal, en collaboration avec le partenaire Havenbedrijf Gent, à savoir la réalisation d'un nouvel entrepôt de plus de 20 000 m<sup>2</sup> pour Distrilog Group (un investissement d'environ 10 millions d'euros).

*Heppignies, rue de Capilône 6* : réalisation d'un espace de stockage avec bureaux d'un peu plus de 21 000 m<sup>2</sup> sur les terrains existants situés près de l'aéroport de Charleroi pour le détaillant Trafic, sur la base d'un contrat à long terme de dix-huit ans assorti d'une possibilité de résiliation tous les trois ans à partir de la neuvième année. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

*Alost, Wijngaardveld 3 -5* : l'emplacement existant a été adapté et élargi en fonction du nouveau centre de tri postal pour bpost. L'entrepôt couvre une superficie de quelque 4 000 m<sup>2</sup>. L'espace est loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

*Nivelles, chaussée de Namur 66* : en fonction des activités du nouveau locataire Dockx Rental, une partie du bâtiment existant (plus de 4 000 m<sup>2</sup> avec stockage extérieur complémentaire) a été adaptée. L'espace est loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 0,5 million d'euros.

*Zellik, Z4 Broekooi 290* : la halle de production existante pour le locataire Antalis a été adaptée à une halle logistique d'environ 2 000 m<sup>2</sup>. Antalis s'est engagé sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.<sup>19</sup>

### *Roumanie<sup>20</sup>*

*Ramnicu Valcea* : sur un site stratégiquement situé le long du Corridor pan-européen IV (un des principaux corridors pan-européens dans le secteur des transports), Faurecia, acteur mondial dans le domaine du développement et de la fourniture de pièces pour l'automobile, s'est installé dans un nouvel entrepôt de quelque 12 000 m<sup>2</sup> sur la base d'un bail de dix ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros<sup>21</sup>.

*Sibiu (1)* : un entrepôt logistique de quelque 8 000 m<sup>2</sup> pour l'approvisionnement du secteur ferroviaire

---

<sup>19</sup> Voir également « 2.4.4. Transactions et réalisations – Projets en exécution – Belgique ».

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

<sup>21</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

par le locataire Siemens, situé le long du Corridor pan-européen IV et à proximité directe de l'aéroport international de Sibiu. Siemens contracte à cet effet un engagement locatif de dix ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros<sup>22</sup>.

Le rendement locatif brut initial sur le total des projets finalisés se situe à 8,00 %.

#### **2.4.4. Projets en exécution**

À l'heure actuelle, des projets sont en cours d'exécution dans toutes les régions où WDP est actif, à savoir la Belgique, les Pays-Bas, la France et la Roumanie :

##### *Belgique*

*Zellik, Z4 Broekooi 290* : le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté,<sup>23</sup> l'espace restant, devenu libre, a été redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée et mezzanine) sera construite sur la base d'un crédit-bail immobilier de quinze ans fixes. La livraison de ce projet est prévue pour l'automne 2017. L'investissement total pour le site complet s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP.<sup>24</sup>

WDP a été en mesure de conclure de nouveaux accords de principe avec différents locataires de qualité concernant deux projets de construction neuve en Belgique. Les projets couvrent un budget d'investissement total de quelque 19 millions d'euros. WDP fournira de plus amples détails lorsque ces projets auront été définitivement concrétisés.<sup>25</sup>

##### *Pays-Bas*

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : une construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction sera réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où The Greenery procède au nettoyage de caisses. La réception du bâtiment B est prévue pour le troisième trimestre de 2016, la réception du bâtiment A est prévue par étapes pour la fin de 2016 ainsi qu'au printemps 2017. L'ensemble représente une surface totale d'environ 40 000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros, répartis sur les deux années à venir.

*Breda, IABC* : emplacement pour construction neuve de quelque 12 000 m<sup>2</sup>. Le site est aménagé comme centre de distribution Zachtfruit pour The Greenery. La livraison est prévue dans le courant du

---

<sup>22</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

<sup>23</sup> Voir également « 2.4.3. Transactions et réalisations – Projets finalisés au cours du premier semestre de 2016 – Belgique ».

<sup>24</sup> Voir le communiqué de presse du 24 mai 2016.

<sup>25</sup> Le deuxième projet annoncé précédemment (à savoir le projet en exécution à Zellik) a entretemps été concrétisé. Voir le communiqué de presse du 24 mai 2016 au point « 2.4.4. Projets en exécution – Belgique ».

quatrième trimestre 2016. Dans l'intervalle, les opérations logistiques de The Greenery Zachtfruit restent hébergées sur le site actuel. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros, répartis sur les deux années à venir.

*Barendrecht, Dierensteinweg 30* : dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D<sup>26</sup>, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23 700 m<sup>2</sup>, pour un terme de minimum quinze ans (livraison prévue respectivement au quatrième trimestre de 2017 et au quatrième trimestre de 2018). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

*Oosterhout, Denariusstraat* : une construction neuve d'environ 10 000 m<sup>2</sup> pour Brand Masters, spécialisée dans l'élaboration et la distribution chocolat et des sucreries, sur la base d'un bail d'onze ans. La réception du bâtiment est prévue pour la seconde trimestre de 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

#### *France*

*Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock* : réalisation des 24 000 m<sup>2</sup> restants d'espaces d'entrepôt logistique, à la base de plusieurs demandes commerciales et de l'expiration du permis de bâtir pour l'ensemble du site (livraison prévue : premier trimestre 2017). Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros. Après la livraison de cet espace, le site atteindra 60 000 m<sup>2</sup> (dont les 36 000 m<sup>2</sup> existants loués à ID Logistics).

#### *Roumanie<sup>27</sup>*

*Braila (phase 2)* : Yazaki, locataire de la première phase de ce projet de construction neuve précédemment réceptionné, élargit sa superficie existante par une nouvelle partie d'environ 26 000 m<sup>2</sup> (réception prévue : quatrième trimestre 2016) sur la base d'un bail de quinze ans avec option de résiliation unique après dix ans. Le budget d'investissement s'élève à un peu plus de 14 millions d'euros. Le bail pour la phase 1 est renouvelé pour la même durée que la phase 2. Yazaki dispose au total d'une superficie d'un peu plus de 42 000 m<sup>2</sup>.

*Sibiu (2)* : hub stratégique pour DPD, déjà locataire à Courcelles en Belgique, comprenant un entrepôt de quelque 4 500 m<sup>2</sup> et un vaste parking, sur la base d'un bail de quinze ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros<sup>28</sup>.

*Brasov* : un projet de construction neuve d'environ 2 000 m<sup>2</sup> pour Kuehne + Nagel a été entamé sur le site existant, dont la réception est prévue dans le courant du troisième trimestre 2016. Le locataire

---

<sup>26</sup> Voir « 2.4.2. Acquisitions – Pays-Bas ».

<sup>27</sup> Ces projets sont réalisés par le biais de WDP Development RO, une joint-venture 51-49 avec l'entrepreneur spécialiste de la Roumanie Jeroen Biermans.

<sup>28</sup> Sur une base de 100 % de l'investissement.

conclut un bail de sept ans avec option de résiliation unique après cinq ans. Le budget d'investissement s'élève à un peu plus de 1 million d'euros.

*Ramnicu Valcea* : un projet de bâtiment neuf – un entrepôt, équipé de bureaux, d'une surface d'environ 7 000 m<sup>2</sup> – pour Deslee Clama sera réalisé sur le site existant ; date de livraison prévue au premier trimestre 2017. Le contrat est signé pour une durée de quinze ans et trois mois, avec première possibilité de résiliation à partir de la dixième année. Le budget d'investissement s'élève à un peu plus de 2,8 million d'euros.

WDP prévoit de générer sur le total des projets en exécution un rendement locatif brut initial se situant entre 7,50 et 8,00 %.

#### **2.4.5. Durabilité**

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

Dans le cadre de sa stratégie de consolidation de la durabilité de son portefeuille, WDP a entamé la réalisation d'un programme dédié aux énergies vertes aux Pays-Bas, par le biais de l'installation de panneaux solaires pour une capacité totale d'environ 30 MWp. Ce projet est en pleine réalisation, en collaboration avec les clients. Après l'installation de 2,5 MWp sur le toit de l'entrepôt de wehkamp à Zwolle, l'installation d'une série de projets photovoltaïques a été entamée sur douze sites, à savoir, entre autres, sur le toit des bâtiments de Kuehne + Nagel, Altrex, Ceva Logistics, Alcoa, Brocacef, Koninklijke Mosa et Action pour une capacité totale de 12 MWp.

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

- Acquisition de l'immobilier en Belgique

WDP signé un contrat de principe pour l'acquisition de l'immobilier en Belgique avec un budget d'investissement de plus de 20 million d'euros, à la base d'un bail à long terme avec un locataire qualitatif. La transaction est actuellement soumise à différentes conditions suspensives habituelles. De plus amples détails seront fournis au moyen d'un autre communiqué de presse.

- WDP ajoute le Luxembourg à son portefeuille comme marché domestique

WDP devient copropriétaire d'une entreprise, propriétaire d'un bâtiment existant d'environ 26 000 m<sup>2</sup> appartenant à la joint venture S.O.L.E.I.L. S.A. et loué à Ampacet, un producteur mondial de mélanges maîtres de colorants pour matières plastiques. Les activités de production d'Ampacet se situent également à proximité de la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* à Bettembourg-Dudelage. Dans le bâtiment loué, Ampacet exerce ses activités de livraison pour la zone EMEA.

En outre, le site de S.O.L.E.I.L. dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* offre un potentiel de développement immédiat de 26 000 m<sup>2</sup> supplémentaires (en fonction des prélocations venir).

La valeur d'investissement (sur une base de 100 % de l'investissement) atteint environ 22 millions d'euros. Ampacet loue l'espace existant sur la base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle de trois ans. WDP table donc sur un rendement initial d'environ 7 % pour cet investissement.

Cette acquisition se fera par l'achat de 55 % des actions de la joint-venture S.O.L.E.I.L. SA. Les 45 % restants sont aux mains de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg qui restera partenaire de la joint-venture. Le dénouement de la transaction, soumis aux conditions suspensives habituelles, est prévu début 2017. S.O.L.E.I.L. SA est un des acteurs de la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* à Bettembourg-Dudelange. Cette zone d'activités logistiques est à voir en complément avec le terminal multimodal (rail/route) fournissant, entre autres, des services de manutention pour le transfert de containers, de caisses mobiles et de semi-remorques de la route vers le rail et inversement.

WDP prend également une option sur un terrain en concession offrant un potentiel de développement pour un bâtiment d'environ 50 000 m<sup>2</sup>, en fonction des prélocations, à proximité directe du Cargocenter de l'aéroport de Luxembourg. Il s'agit d'une parcelle d'une superficie d'environ 9 ha, propriété de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, située dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Centre*, à Contern. La commercialisation de ces espaces commence maintenant.



## 2.5. Gestion des ressources financières

### 2.5.1. Chiffres clés financiers

CHIFFRES FINANCIERS CLÉS	30.06.2016	31.12.2015
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	1 143,8	1 041,8
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (IFRS) (en millions d'euros)	1 180,5	1 062,9
Total du bilan (IFRS) (en millions d'euros)	2 045,0	1 907,3
Taux d'endettement (IFRS)	57,7	55,7
Taux d'endettement (proportionnel) <sup>1</sup>	58,9	56,8
Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (en x)	4,1	4,2
Coût moyen de l'endettement (en %)	2,8	2,9
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	4,1	4,2
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,5	4,6
Hedge ratio <sup>3</sup> (in %)	77	77
Durée restante moyenne des couvertures <sup>4</sup> (en ans)	7,3	6,8

<sup>1</sup> La partie proportionnelle des actifs et des passifs des joint ventures inclus. Cette partie est calculée selon la mise en équivalence (IFRS). Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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

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

<sup>4</sup> Durée restante des dattes à frais d'intérêt fixe et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

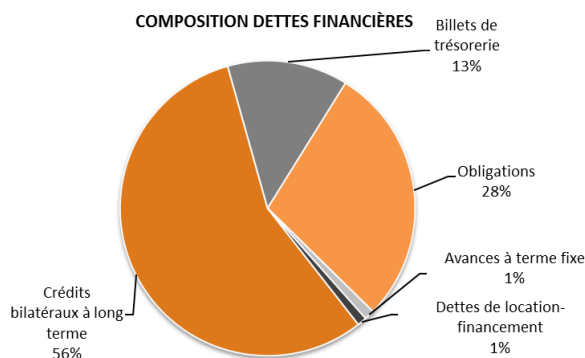
### 2.5.2. Structure de l'endettement

#### Composition

Au 30 juin 2016, le montant total des dettes financières consolidées s'élevait à 1 144,4 millions d'euros. Ce montant est réparti de la façon suivante :

- 643,1 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long termes, répartis entre neuf banques ;
- 151,4 millions d'euros de billets de trésorerie ;

- 325,8 millions d'euros en obligations<sup>29</sup> ;
- 11,5 millions d'euros en dettes de leasing ;
- 12,6 millions d'euros d'avances à terme fixe.



### Échéances

Les échéances des dettes financières sont principalement réparties sur la période 2016-26. Les dettes arrivant à échéance en 2016 portent principalement sur les billets de trésorerie<sup>30</sup>. Il n'y a pas d'échéances de dettes à long terme en 2016.

La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours de WDP au 30 juin 2016, est de 4,1 ans<sup>31</sup>. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,5 ans<sup>32</sup>. Fin 2015, ces durées étaient respectivement de 4,2 et 4,6 ans.

Au 30 juin 2016, le total des lignes de crédit à long terme confirmées mais non utilisées s'établissait à 135 millions d'euros<sup>33</sup>.

<sup>29</sup> Il s'agit, en l'occurrence, de l'emprunt obligataire émis en 2013, celui qui a été émis au printemps 2014 et de celui qui a été émis en 2015, tous d'une durée de sept ans. De même que les obligations faisant suite au placement privé d'une durée de dix ans réalisé début avril 2016.

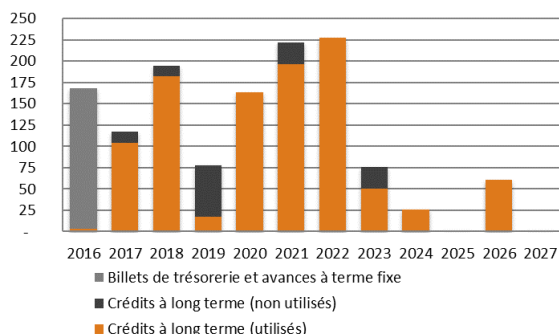
<sup>30</sup> Le programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par des facilités de back-up.

<sup>31</sup> Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit back-up.

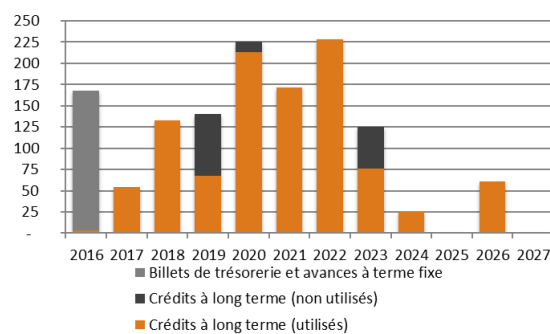
<sup>32</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de proroger le crédit par le biais d'une option de prorogation. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,8 ans.

<sup>33</sup> À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie, et des lignes de crédit pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

ÉCHÉANCES DES CRÉDITS (DURÉE MINIMUM)<sup>1</sup>



ÉCHÉANCES DES CRÉDITS (DURÉE MAXIMUM)<sup>1</sup>

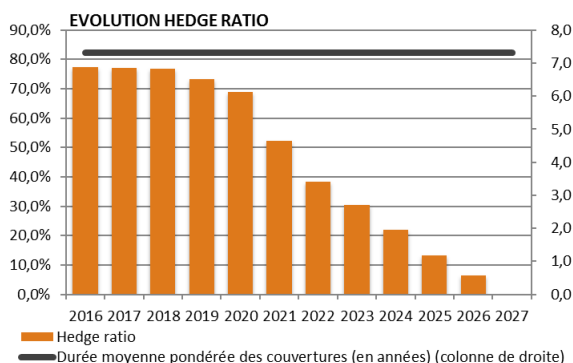


<sup>1</sup> Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Dans le cas de la durée minimale, on présume que ces options de prorogation ne seront pas exercées. Dans le cas de la durée maximale, on présume qu'elles seront exercées systématiquement.

### Couvertures

Le montant des dettes financières à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable et qui sont ensuite couvertes, principalement par le biais d'IRS (Interest Rate Swaps), s'élève à 929,6 millions d'euros, avec une durée moyenne pondérée de 7,3 ans, ce qui implique un taux de couverture (hedge ratio) de 77 %<sup>34</sup>.

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 2,8 % pour le premier semestre 2016, 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. Le coût total moyen pondéré des dettes continuera de diminuer, pour s'établir à 2,6 % à la fin du troisième trimestre 2016. En 2015, le coût moyen de la dette était de 2,9 %. L'Interest Coverage Ratio<sup>35</sup> est égal à 4,1x pour le premier semestre 2016, contre 4,2x pour l'exercice 2015 dans son intégralité.



<sup>34</sup> Le montant des dettes financières à taux fixe comprend les instruments de couverture souscrits dans les premières semaines de juillet 2016 (voir « 2.5.2. Structure de l'endettement – Faits survenus après la date du bilan »). Cette partie à taux fixe intervient également dans le calcul de la durée moyenne pondérée des couvertures et du hedge ratio.

<sup>35</sup> Défini comme étant comme le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts moins les intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les redevances de location-financement (leasing) et similaires.

### *Mise en œuvre de la stratégie de financement*

Au cours du premier semestre 2016, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- Augmentation des crédits auprès d'ABN AMRO de 25 millions d'euros

WDP a été en mesure d'augmenter l'ensemble de ses crédits auprès d'ABN AMRO par un financement de 25 millions d'euros, d'une durée de 2+2 années.

- Placement privé d'obligations d'une durée de dix ans pour un montant total de 60 millions d'euros.

Les obligations ont été émises à hauteur de 37,1 millions d'euros (62 % du total de l'émission) à taux d'intérêt fixe, et à hauteur de 22,9 millions d'euros (38 % du total de l'émission) à taux d'intérêt variable. Les obligations à taux fixe offrent un rendement brut annuel de 2,50 %. Les obligations à taux variable offrent un rendement brut annuel variable basé sur l'Euribor 3 mois plus marge de crédit.

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 33 millions d'euros<sup>36</sup>

Les actionnaires de WDP ont opté, à raison de plus de 60 % de leurs actions, pour un apport en droits au dividende en échange de nouvelles actions, plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Ce résultat aboutit à une augmentation de capital pour WDP d'environ 33 millions d'euros par la création de 449 223 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 73,00 euros.

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

- Le renouvellement et le rééchelonnement des instruments de hedging

En raison de la chute importante des taux à long terme, WDP a déjà prolongé partiellement la couverture en intérêts des échéances 2019-20. D'une part, cela améliore la visibilité sur les bénéfices, de l'autre cela permet, aujourd'hui, de réaliser une économie de dix points de base sur le coût des dettes qui descendra à 2,6 % à la fin du troisième trimestre.<sup>37</sup> [sentence missing]

### *Risques financiers*

En 2016 également, WDP a assuré une surveillance continue de l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures qui s'imposaient en vue de maîtriser ces risques. Il s'agit entre autres du risque de contrepartie (risque d'insolvabilité ou risque de crédit chez les partenaires financiers), du

---

<sup>36</sup> Voir le communiqué de presse du 20 mai 2016.

<sup>37</sup> Plusieurs 'Interest Rate Swaps' ont été renouvelés en les effaçant dans le temps de façon neutre au niveau de la trésorerie.

risque de liquidité (absence de financement disponible ou options de financement très onéreuses) et de risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours de change. Voir également 1. *Facteurs de risque.*

## 2.6. Perspectives

WDP augmente ses prévisions de résultat net courant en 2016. Le volume d'investissement net d'environ 300 millions d'euros réalisé en 2015 contribuera entièrement au résultat au cours de l'exercice 2016. Plusieurs projets de constructions neuves pré-louées et projets de panneaux solaires sont également déjà en cours d'exécution, avec une réception prévue en 2016. La réalisation de cette croissance tient compte d'une structure de capital constante, avec un taux d'endettement (IFRS) d'environ 56 % et un coût moyen des dettes qui continue de diminuer vers 2,6 %.

Sur les 13 % de contrats qui arrivent à échéance en 2016, plus de 90 % ont pu être renouvelés entre-temps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché de la location, WDP table sur un taux d'occupation minimum de 95 % pour 2016<sup>38</sup>.

Dans ces conditions, WDP augmente, pour 2016, le résultat net courant (EPRA) attendu, de 5,20 à 5,30 euros par action (environ 100 millions d'euros)<sup>39</sup>. L'augmentation projetée s'élève à 9 % sur la base du résultat net courant (EPRA) de 2015, sans tenir compte de l'impact net de 0,15 euro de deux indemnités de rupture de bail, à savoir 4,85 euros.

Cette croissance attendue devrait également permettre d'augmenter à nouveau le dividende, et ce de 6%, pour atteindre 4,25 euros bruts par action (par rapport aux 4,20 euros prévus précédemment), de surcroît sur la base d'un taux de versement d'environ 80 %. Il s'agit de la cinquième augmentation consécutive, l'augmentation annuelle moyenne du dividende pour la période 2012-16E s'élevant à 7 %.

---

<sup>38</sup> L'inoccupation temporaire sur le site de Nieuwegein (NL), où le locataire (V&D) a fait faillite, a été prise en compte à cet égard.

<sup>39</sup> Cette prévision de bénéfices est basée sur la situation actuelle et est présentée sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

### 3. Actions et obligations

#### 3.1. L'action

##### 3.1.1. Cours et volume

DONNÉES PAR ACTION	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	18 956 483	18 507 260	17 438 644
Free float	74%	74%	73%
Capitalisation boursière (en euros)	1 597 083 693	1 503 529 802	1 093 054 205
Volume traité	3 005 985	5 461 095	3 165 630
Volume journalier moyen (en euros)	1 860 492	1 521 272	691 657
Vélocité <sup>1</sup>	15,9%	29,5%	18,2%
Cours boursier pour l'année			
maximum	87,90	81,24	64,15
minimum	68,94	61,90	51,68
clôture	84,25	81,24	62,68
NAV (IFRS) <sup>2</sup> (en euros)	40,6	41,5	35,2
NAV (EPRA) <sup>2</sup> (en euros)	45,2	44,9	39,2
Pourcentage de distribution	N/R	81%	88%
Résultat net courant/action <sup>3</sup> (en euros)	2,62	5,00	4,10
Résultat net courant/action <sup>4</sup> (en euros)	2,57	4,91	3,87
Dividende brut/action (en euros)	N/R	4,00	3,40
Dividende net/action (en euros)	N/R	2,92	2,55

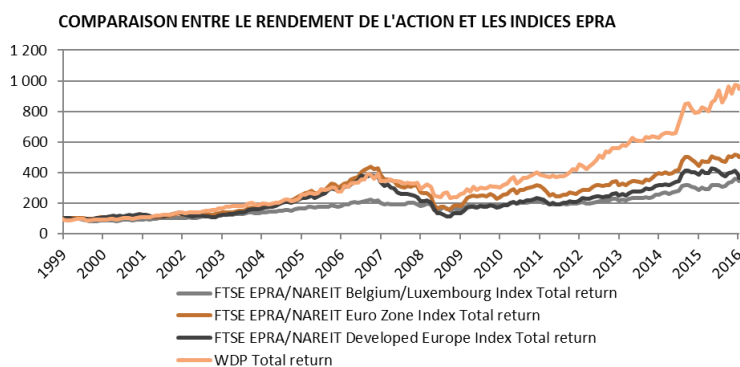
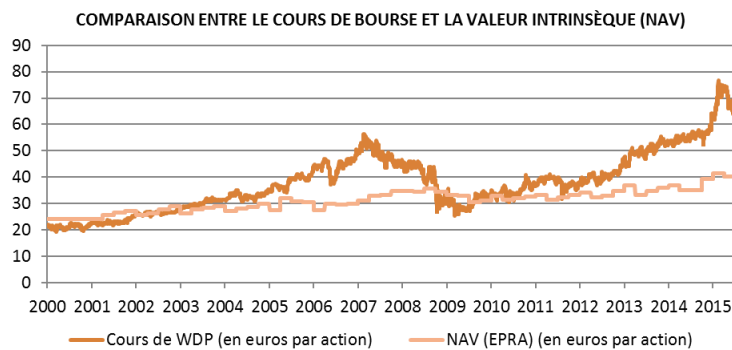
<sup>1</sup> Le nombre d'actions négociées en un an divisé par le nombre total d'actions en fin d'année.

<sup>2</sup> NAV = Net Asset Value ou valeur intrinsèque (capitaux propres avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours).

<sup>3</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

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

### 3.1.2. Évolution du cours à long terme du cours et du rendement



### 3.1.3. WDP repris dans l'indice AMX sur Euronext Amsterdam

Dans le prolongement de la cotation complémentaire de l'action WDP sur Euronext Amsterdam, WDP a été repris dans l'indice AMX au 21 mars 2016 en tant que première entreprise immobilière logistique. L'Amsterdam Midcap Index (AMX) est l'indice boursier de la Bourse d'Amsterdam qui représente les actions moyennes.



### 3.2. Les obligations

<i>Emittent d'émission</i>	<i>Code ISIN</i>	<i>Montant nominal (en millions d'euros)</i>	<i>Durée (en années)</i>	<i>Date limite</i>	<i>Coupon</i>	<i>Coupon prix</i>	<i>Cours indicatif 30.06.2016</i>
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 avril 2026	2,50%	100%	99,6%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 avril 2026	Euribor 3M + 2,00%	100%	99,1%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juillet 2022	2,50%	99,4%	103,9%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juillet 2022	Euribor 6M + 1,75%	100%	98,3%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125	7	13 juin 2021	3,38%	101,9%	106,9%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50	7	18 mars 2020	3,80%	99,9%	103,7%

### 3.3. Structure de l'actionariat de l'entreprise<sup>40</sup>

La structure sociale familiale RTKA (qui englobe la totalité des actions de la famille Jos De Pauw en indivision) détient actuellement 4 907 513 actions WDP. De Pauw SA est titulaire de 1 943 actions. Ces entités détiennent conjointement 26,25 % du capital de WDP.

#### ACTIONNARIAT

<i>Déclarants</i>	<i>Nombre d'actions (déclarées)</i>	<i>Date de la déclaration</i>	<i>(en %)</i>
Free float	14 047 027		73,75%
<i>BNP Paribas Investment Partners</i>	584 279	14.06.2013	3,73%
<i>Autres actionnaires sous le seuil statutaire</i>	13 462 748	30.06.2016	70,02%
Famille Jos De Pauw en De Pauw SA ('actionnaire de référence) <sup>1</sup>	4 909 456	20.05.2016	26,25%
<b>Total</b>	<b>18 956 483</b>		<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> L'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw et De Pauw NV, a intégré en indivision dans une structure de société familiale dans laquelle le commun accord existant a été institutionnalisé, la totalité de ses actions WDP, qui étaient détenues en concertation par la famille Jos De Pauw.

<sup>40</sup> Situation sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'au moment de la publication de ce rapport. Les éventuelles modifications communiquées peuvent être consultées sur [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

### 3.4. Agenda financier

09 11 2016	Publication des résultats du 3 <sup>e</sup> trimestre 2016
03 02 2017	Publication des résultats annuels de 2016
26 04 2017	Assemblée générale annuelle
27 04 2017	Date de détachement du coupon de dividende 2016
28 04 2017	Date de clôture du registre des dividendes 2016
TBD <sup>41</sup>	Date de versement des dividendes 2016

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

---

<sup>41</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale annuelle.

## 4. Rapport immobilier<sup>42</sup>

### 4.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

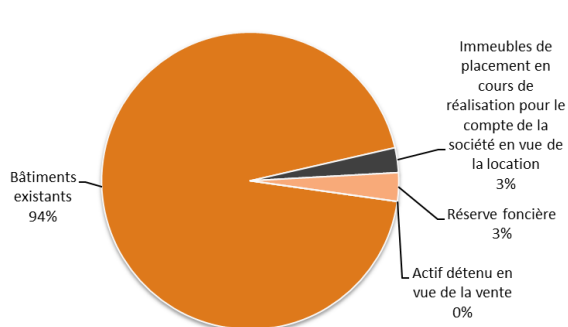
#### 4.1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2016

Conformément à la norme IAS 40, les estimateurs indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value)<sup>43</sup> de 1 982,8 millions d'euros au 30 juin 2016. La valeur comparable à la fin 2015 s'élevait à 1 930,0 millions d'euros.

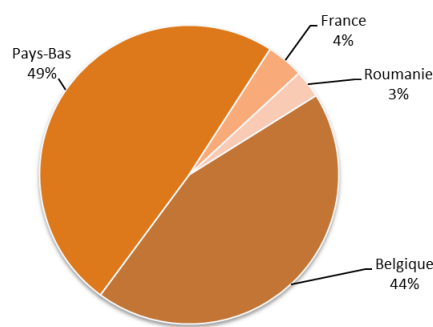
Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

<b>JUSTE VALEUR</b> (en millions d'euros)	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Roumanie</i>	<b>Total</b>
Bâtiments existants	839,4	925,1	74,0	29,1	1 867,7
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	28,4	17,3		6,9	52,6
Réserve foncière	16,1	24,1	3,0	18,4	61,6
Actif détenu en vue de la vente	0,9				0,9
<b>Total</b>	<b>884,9</b>	<b>966,5</b>	<b>77,1</b>	<b>54,4</b>	<b>1 982,8</b>

RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



<sup>42</sup> Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est encore et toujours la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui est indiquée (51 %).

<sup>43</sup> Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) : il s'agit des frais de cession devant être payés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. La juste valeur à laquelle les immeubles de placement sont évalués est composée de la valeur d'investissement moins les frais de transaction. Les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont en moyenne les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 4,4 %, France : 3,6 % et Roumanie : 1,5 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	72	65	8	7	152
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1 570 642	1 388 140	145 512	49 510	3 153 804
Terrains (en m <sup>2</sup> )	3 005 031	2 501 641	376 174	976 332	6 859 178
Juste valeur (en millions d'euros)	884,9	966,5	77,1	54,4	1 982,8
% de la juste valeur totale	44%	49%	4%	3%	100%
% de variation de la juste valeur pour le premier semestre	0,8%	1,0%	0,3%	-3,4%	0,8%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	4,9%	3,7%	9,6%	0,0%	4,4%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	4,4	7,2	2,3	9,6	5,8
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,6%	7,5%	8,1%	9,3%	7,6%
Effet de la vacance	-0,4%	-0,3%	-0,8%	0,0%	-0,3%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	6,8%	6,7%	6,8%	9,2%	6,8%

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

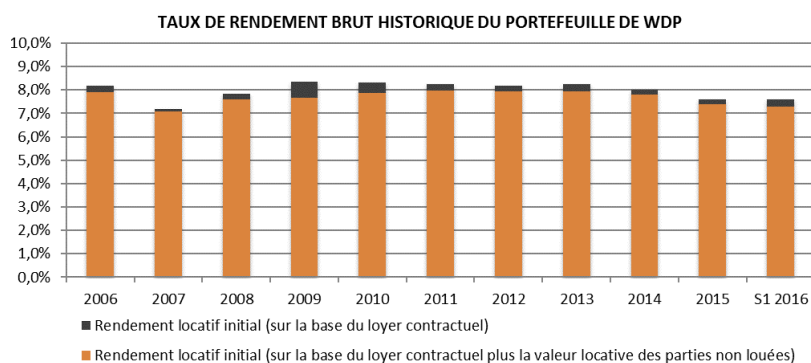
<sup>2</sup> Panneaux solaires non compris.

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

#### 4.1.2. Évolution de la juste valeur durant le premier semestre 2016

Au premier semestre 2016, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 60,6 millions d'euros.<sup>44</sup> Parallèlement, 64,3 millions d'euros ont été alloués à l'achèvement de projets prélués pour compte propre. Des ventes immobilières ont également eu lieu pour un montant de 2,2 millions d'euros.

<sup>44</sup> À l'inclusion de la transaction à Alblasterdam – Nieuwland Parc 121. Voir également le communiqué de presse du 17 février 2016.



DESTINATION AU 30.06.2016	<i>Superficie bâtie (en m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valeur locative estimée (en millions d'euros)</i>	<i>Valeur locative moyenne estimée au m<sup>2</sup> (en euros)</i>	<i>% de la valeur locative</i>
Entrepôts	2 501 453	108,7	43,5	78,7%
Bureaux	217 815	19,7	90,5	14,3%
Locaux commerciaux	13 903	1,0	72,2	0,7%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	420 633	8,6	20,5	6,3%
<b>Total</b>	<b>3 153 804</b>	<b>138,1</b>	<b>43,8</b>	<b>100,0%</b>

La variation de valorisation des placements immobiliers au cours du premier semestre de 2016 s'est établie à 15,9 millions d'euros sur un portefeuille d'environ 2,0 milliards d'euros. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le rendement locatif brut sur base des loyers contractuels s'élève, au 30 juin 2016, à 7,6 %, un résultat stable par rapport aux 7,6 % de la fin 2015.

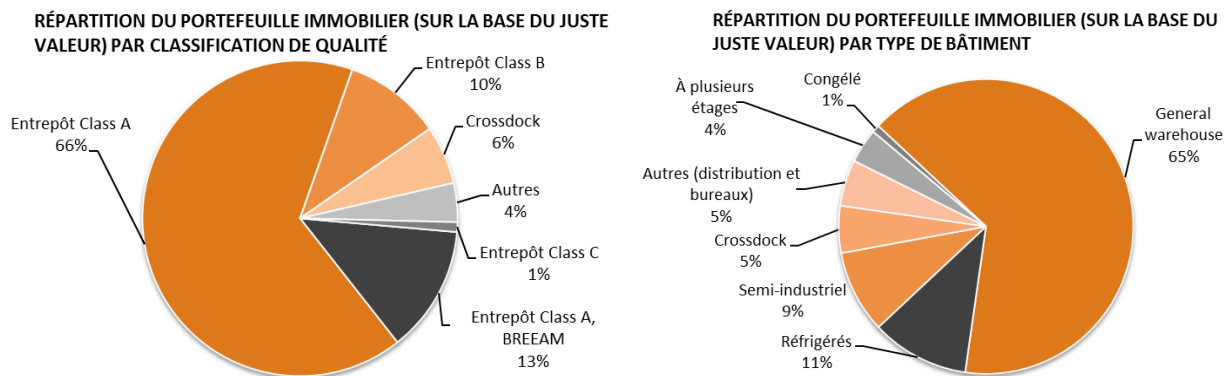
#### 4.1.3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale couvre 685,9 hectares, dont 54,4 hectares en concession. La juste valeur du solde de 631,4 hectares s'établit à 703,1 millions d'euros, soit 35 % de la valeur réelle totale. La valeur foncière moyenne s'élève ainsi à 111,4 euros/m<sup>2</sup> hors frais de transaction. Cette superficie inclut également les réserves foncières, situées principalement en Belgique et en Roumanie.

La superficie louable totale des bâtiments représente 3,2 millions de m<sup>2</sup>, pour une valeur locative totale estimée de 138,1 millions d'euros. Les entrepôts se taillent ici la part du lion (78,7 %), avec 2 501 453 m<sup>2</sup> et une valeur locative globale de 108,7 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne au mètre carré s'élève ainsi à 43,5 euros.

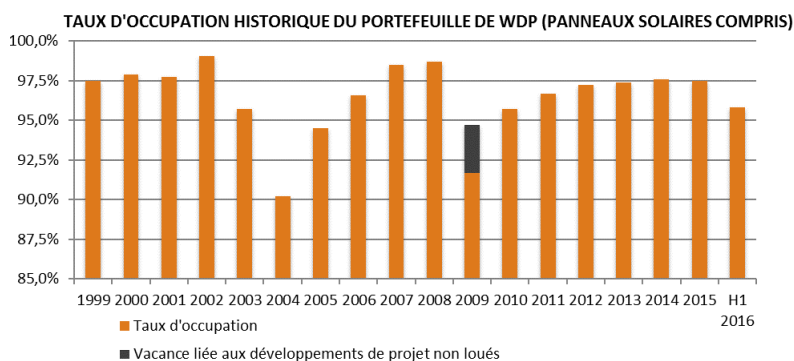
Les bureaux représentent 217 815 m<sup>2</sup>, soit une valeur locative de 19,7 millions d'euros. La valeur locative moyenne au m<sup>2</sup> s'élève à 90,5 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 13

903 m<sup>2</sup> et représentent une valeur locative de 1,0 million d'euros, avec une moyenne de 72,2 euros/m<sup>2</sup>. Enfin, différentes affectations représentent 420 633 m<sup>2</sup> (8,6 millions d'euros), pour une valeur locative moyenne de 20,5 euros/m<sup>2</sup>.



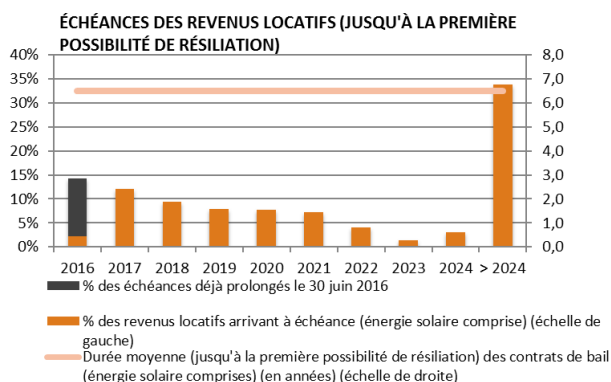
#### 4.1.4. Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 95,9 % au 30 juin 2016, contre 97,5 % à la fin 2015 (panneaux solaires compris)<sup>45</sup>. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP, qui tend à développer des relations à long terme avec les clients et soutient les performances de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.



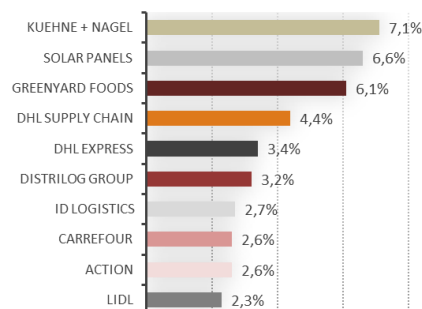
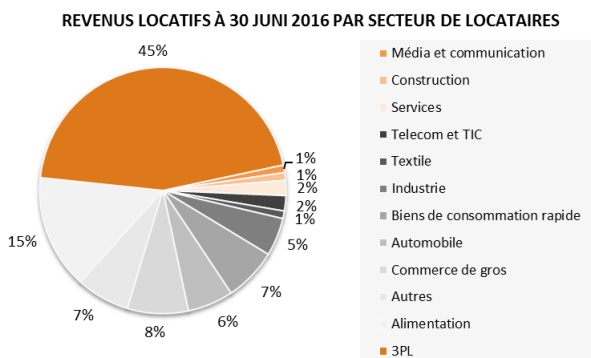
<sup>45</sup> Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 95,5 %.

Le développement de partenariats avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale des contrats de bail s'élève à 7,5 ans. Compte tenu de la première possibilité de résiliation, la durée résiduelle moyenne 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 7,9 ans. Compte tenu de la première possibilité de résiliation, la durée résiduelle moyenne s'élève à 6,3 ans.

Les principaux locataires sont : Kuehne + Nagel (7,1 %), revenus de l'énergie solaire, avec une part de 6,6 %, Greenyard Foods (6,1 %), DHL Supply Chain (4,4 %), DHL Express (3,4 %), DistriLog Group (3,2 %) ID Logistics (2,7 %), Carrefour (2,6 %), Action (2,6 %) et Lidl (2,3 %). Les dix principaux locataires totalisent conjointement une part de 41,1 %. Quant au top 20, il atteint 85,2%.



#### 4.1.5. Aperçu des projets en exécution<sup>46</sup>

	Pays	Type	Superficie louable (en m <sup>2</sup> )	Livraison prévue	Projets pré-loués	Locataire	Budget d'investissement (en million euros) <sup>1</sup>	Rendement escompté
<b>Projets en exécution - 100% propriété de WDP</b>								
Zellik	BE	Développement	30 000	Q3 2016	100%	Euro Pool System	14,0	
Projets nouveaux (#2) <sup>2</sup>	BE	Développement	31 000	Q2 2017	100%	Pré-loué	19,0	
Barendrecht - Dierensteinweg 30	NL	Développement	40 000	Q4 2016	100%	The Greenery	18,0	
Breda - IABC	NL	Développement	12 000	Q4 2016	100%	The Greenery	9,5	
Barendrecht - Dierensteinweg 30	NL	Développement	23 700	Q4 2017	100%	The Greenery	10,0	
Oosterhout - Denariusstraat	NL	Développement	10 000	Q2 2017	100%	Brand Masters	7,0	
Solar	NL	Nouveau installation	12MWp	Q4 2016	N/R	Divers	12,0	
Libercourt	FR	Développement	24 000	Q1 2017	0%	En commercialisation	9,0	
Braïla	RO	Développement	26 000	Q4 2016	100%	Yazaki	7,7	
Sibiu (2)	RO	Développement	4 500	Q3 2016	100%	DPD	1,5	
Brasov	RO	Développement	2 000	Q3 2016	100%	Kuehne + Nagel	0,5	
Ramnicu Valcea	RO	Développement	5 000	Q1 2017	100%	DesLee Clama	1,4	
<b>TOTAL</b>			<b>208 200</b>		<b>89%</b>		<b>109,6</b>	<b>7,4%</b>

<sup>1</sup> En ce qui concerne les redéveloppements, le montant d'investissement indiqué ne tient pas compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation. On tient également compte de la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP development RO (51 %).

<sup>2</sup> Ces projets sont actuellement encore soumis à un certain nombre de conditions suspensives habituelles. WDP fournira de plus amples détails lorsque ces projets auront été définitivement concrétisés.

Le coût out-of-pocket escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 110 millions d'euros, dont environ 30 millions d'euros ont été dépensés au 30 juin 2016. WDP prévoit de réaliser sur l'investissement global un rendement pondéré moyen d'environ 7,4 %.

## 4.2. Analyse du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie

### Belgique

Au premier semestre 2016, la demande pour des plateformes logistiques de plus grande dimension, d'un minimum de 20 000 m<sup>2</sup>, dépasse l'offre. Le manque de grands parcs logistiques – comme aux Pays-Bas – freine également l'apport de biens immobiliers. Ceux-ci sont d'ailleurs caractérisés par des unités stand alone. De tels sites détériorent l'efficacité de la chaîne d'approvisionnement de l'utilisateur et augmentent donc les coûts pour celui-ci. Les investisseurs continuent à s'intéresser à l'immobilier logistique, tout en étant freinés par le manque de bâtiments de technologie de pointe ou

<sup>46</sup> Voir également « 2.4. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations ».



situés à des endroits hors pair. L'axe Bruxelles-Anvers reste un hotspot, suivi par l'axe Limbourg-Liège qui, à l'avenir, devrait proposer des lieux de plus grande taille.

### *Pays-Bas*

Les belles performances de la fin 2015 se confirment au premier semestre 2016. La demande de biens immobiliers logistiques modernes reste soutenue et continue de progresser. La prise d'espaces commerciaux au cours du premier semestre a fortement progressé par rapport à la même période il y a un an. Les premiers projets à risque, proscrits depuis longtemps déjà, sont mentionnés. L'augmentation des exportations stimule le marché industriel tandis que l'impact du secteur du e-commerce devient de plus en plus significatif. Les fournisseurs de services logistiques appliquent de plus en plus souvent une stratégie dans laquelle les clients sont approvisionnés à partir d'un grand centre de distribution qui dessert un territoire de plus en plus étendu. Cette évolution contribue à augmenter le besoin de centres logistiques de distribution de plus en plus grands, que l'offre actuelle ne peut, le plus souvent, pas rencontrer, principalement en termes de taille et d'exigences techniques. Du côté des investisseurs, la demande reste également soutenue, ce qui pèse sur les rendements, principalement dans la région des hubs logistiques. On s'attend à ce que cette tendance se poursuive tout au long de 2016.

### *France*

Le début de l'année sur le marché des entrepôts en France est très prometteur. La prise d'entrepôts de plus petite taille (5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>) est en augmentation mais le nombre d'entrepôts-XXL enregistre également une croissance remarquable. L'intérêt des investisseurs s'éveille peu à peu, poussé d'une part par le retour des développements à risque et d'autre part par l'arrivée sur le marché d'un nombre important de portefeuilles intéressants, le tout combiné à la faiblesse persistante des taux. Le marché des transactions a toutefois enregistré une pause au deuxième trimestre. C'est surtout le nombre de transactions importantes – relatives à des entrepôts d'une surface de 20 000 à 40 000 m<sup>2</sup> – qui a régressé. Par contre, les entrepôts de niveau B sont très attractifs. La région du Grand Paris reste la meilleure localisation pour la logistique en France. En glissement annuel, les investissements dans l'immobilier logistique semblent quand même en augmentation, poussés principalement par la vente d'un certain nombre de sites de taille moyenne par des fonds anglo-saxons.

### *Roumanie*

La reprise économique entamée l'année passée s'est poursuivie tout au long du premier semestre de 2016. C'est principalement l'augmentation de l'activité des détaillants internationaux et des fournisseurs de services logistiques qui soutient la demande d'immobilier sur mesure de bonne qualité et éveille l'appétit des investisseurs. L'étroitesse de l'offre disponible dans ce domaine fera plus qu'augmenter la demande à l'avenir.

*Sources : BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield et DTZ Zadelhoff*

### 4.3. Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la Société en commandite par actions WDP Comm. au 30 juin 2016.

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

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

Dans ce contexte, les frais d'acte doivent être ajustés à la situation réelle du marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts immobiliers, agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en Bourse, ont établi en groupe de travail que, compte tenu du fait que l'immobilier peut faire l'objet de cessions sous des formes diverses, l'impact des frais de transaction prélevés sur d'importants biens d'investissement sur le marché belge dont la valeur est supérieure à 2,5 millions d'euros est limité à 2,5 %. La valeur *acte en main* correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de frais d'acte. La juste valeur est donc calculée en divisant la valeur acte en main par 1,025. Les biens qui se situent sous le seuil de 2,5 millions d'euros et les biens étrangers tombent sous le coup du droit d'enregistrement usuel et leur juste valeur correspond donc à la valeur « frais à la charge de l'acquéreur ».

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

Lors de l'estimation des biens, nous avons tenu compte tant des contrats de bail en cours que de l'ensemble des droits et obligations découlant de ces contrats. Chaque bien a été estimé séparément. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas compte non plus des frais de marketing propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP concernant la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité liés au bien concerné, ainsi que sur les aspects conformité et pollution. Les informations fournies ont été jugées exactes et complètes. Nos

estimations reposent sur le postulat qu'aucun élément non communiqué n'était susceptible d'affecter la valeur du bien.

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

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de certifier que la juste valeur (*fair value*) du patrimoine immobilier (hors panneaux solaires) de WDP s'élève au 30 juin 2016 à 1 982 810 227 euros (un milliard neuf cent quatre-vingt-deux millions huit cent dix mille deux cent vingt-sept euros).

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

**KOEN NEVENS**

CEO Northern Region – Country Head Belgium & Luxembourg | Cushman & Wakefield

**PHILIPPE JANSSENS**

Administrateur délégué | Stadim

**JACQUES BOEVE**

Partner Valuations | DTZ Zadelhoff

**CAROLINE HUSSENOT**

Director of the International department | BNP Paribas Real Estate

## 5. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2016

### 5.1. Compte de résultat consolidé résumé

<i>en euros (x 1 000)</i>	<i>annexe</i>	30.06.2016	30.06.2015
Revenus locatifs	VI	65 988	54 757
Charges relatives à la location		-1 428	-591
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>64 560</b>	<b>54 166</b>
Récupération des charges locatives normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		6 141	6 024
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		-8 226	-7 769
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		-86	0
Autres recettes et dépenses relatives à la location		5 346	6 065
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>67 734</b>	<b>58 486</b>
Frais techniques		-1 032	-1 104
Frais commerciaux		-213	-208
Frais de gestion immobilière		-493	-374
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-1 738</b>	<b>-1 686</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>65 995</b>	<b>56 800</b>
Frais généraux de la société		-1 045	-1 381
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires		-1 514	-1 493
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)</b>		<b>61 921</b>	<b>53 926</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement		5	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	VII	17 776	7 801
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>79 703</b>	<b>61 727</b>
Revenus financiers		381	499
Charges d'intérêt nettes		-15 087	-12 655
Autres charges financières		-273	-210
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-19 839	14 381
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-34 818</b>	<b>2 015</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>44 885</b>	<b>63 742</b>
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES		-1 177	-420
IMPÔT		-455	-420
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>43 253</b>	<b>61 753</b>
Attribuable aux:			
Actionnaires du groupe		43 253	61 753
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS</b>		<b>18 608 459</b>	<b>17 849 824</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)</b>		<b>2,32</b>	<b>3,46</b>
<b>RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)</b>		<b>2,32</b>	<b>3,46</b>

## 5.2. État du résultat global consolidé résumé

<i>en euros (x 1 000)</i>	30.06.2016	30.06.2015
<b>I. RÉSULTAT NET</b>	<b>43 253</b>	<b>61 753</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)</b>		
Revalorisation des panneaux solaires Belgique et les Pays-Bas	286	2 909
Revalorisation des panneaux solaires joint ventures	358	2 972
	-72	-63
<b>RÉSULTAT GLOBAL DU PREMIER SEMESTRE</b>	<b>43 538</b>	<b>64 662</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	43 538	64 662

## 5.3. Composantes du résultat net

	30.06.2016	30.06.2015
<i>(en euros x 1.000)</i>		
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus) (EPRA)	48 694	41 429
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus) (IAS 40) <sup>1</sup>	16 132	7 648
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-19 839	14 381
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus) (IAS 16)	-1 735	-1 706
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>43 253</b>	<b>61 753</b>
<i>(en euros par action)<sup>2</sup></i>		
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus) (EPRA)	2,62	2,32
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus) (IAS 40) <sup>1</sup>	0,87	0,43
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-1,07	0,81
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus) (IAS 16)	-0,09	-0,10
<b>RÉSULTAT NET (IFRS)</b>	<b>2,32</b>	<b>3,46</b>

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

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

#### 5.4. Bilan consolidé résumé au 30 juin 2016

<i>en euros (x 1 000)</i>	<i>annexe</i>	30.06.2016	31.12.2015
<b>Actifs non courants</b>		<b>2 024 767</b>	<b>1 893 137</b>
Immobilisations incorporelles		133	96
Immeubles de placement	VII	1 926 673	1 796 888
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	VII	74 542	74 708
Actifs financiers non courants		17 169	14 084
Créances commerciales et autres actifs non courants		3 892	4 088
Participations aux entreprises associées et co-entreprises		2 358	3 273
<b>Actifs courants</b>		<b>20 226</b>	<b>14 143</b>
Actif détenu en vue de la vente	VII	923	823
Créances commerciales		12 401	5 792
Créances fiscales et autres actifs courants		3 704	5 395
Trésorerie et équivalents de trésorerie		633	551
Comptes de régularisation actif		2 564	1 582
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2 044 993</b>	<b>1 907 281</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>770 317</b>	<b>768 273</b>
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère		770 317	768 273
Capital		147 004	143 568
Primes d'émission		333 617	304 426
Réserves		246 443	177 581
Résultat net de l'exercice		43 253	142 698
<b>Passif</b>		<b>1 274 677</b>	<b>1 139 008</b>
I. Passifs non courants		1 009 730	980 884
Provisions		1 046	1 046
Dettes financières non courantes	VIII	927 680	916 010
Autres passifs financiers non courants	IX	81 005	63 828
Impôts différés		0	0
II. Passifs courants		264 947	158 125
Dettes financières courantes	VIII	216 725	126 313
Dettes commerciales et autres dettes courantes		35 232	17 456
Autres passifs courants		868	579
Comptes de régularisation		12 121	13 777
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>2 044 993</b>	<b>1 907 281</b>

## 5.5. Aperçu résumé du flux de trésorerie consolidé

<i>en euros (x 1 000)</i>	30.06.2016	30.06.2015
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE</b>	<b>551</b>	<b>234</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE</b>	<b>63 288</b>	<b>57 116</b>
<b>1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation</b>	<b>63 740</b>	<b>56 939</b>
Bénéfice/perte résultant des activités de l'entreprise	58 414	74 329
Bénéfice de l'exercice	43 253	61 753
Charges d'intérêt	15 087	12 655
Intérêts perçus	-381	-499
Impôts sur les bénéfices	455	420
Adaptations pour les postes en nature	6 796	-16 252
Amortissements	1 854	1 832
Réductions de valeur	-851	-129
Charges d'intérêt à reporter	2 040	3 277
Intérêts intercalaires	201	1 035
Produits d'intérêt à reporter	130	272
Augmentation (+)/diminution (-) des provisions	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-17 776	-7 801
Augmentation (+)/diminution (-) des impôts latents	249	-370
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	19 839	-14 381
Part dans le résultat des entreprises associées et de joint ventures	1 105	13
Plus-value (+)/moins-value (-) sur les ventes	5	0
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	-1 470	-1 138
<b>2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise</b>	<b>-452</b>	<b>177</b>
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	252	227
Impôt sur les bénéfices payé/remboursé	-704	-50
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-106 559</b>	<b>-166 235</b>
<b>1. Acquisitions</b>	<b>-106 347</b>	<b>-167 363</b>
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-105 192	-152 602
Paiements des acquisitions d'actions des sociétés immobilières	0	-14 286
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-1 155	-475
<b>2. Reports</b>	<b>3 028</b>	<b>1 442</b>
Recettes vente d'immeubles de placement	2 028	442
Recettes ventes d'actions de société immobilières	1 000	1 000
<b>3. Financements accordé à des joint-ventures</b>	<b>-3 240</b>	<b>-314</b>
Financements aux joint-ventures	-3 240	-314
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>43 353</b>	<b>109 708</b>
<b>1. Contraction de crédits</b>	<b>255 286</b>	<b>295 585</b>
<b>2. Remboursement d'emprunts</b>	<b>-153 203</b>	<b>-132 908</b>
<b>3. Intérêts payés</b>	<b>-17 328</b>	<b>-16 968</b>
<b>4. Dividendes versés<sup>1</sup></b>	<b>-41 402</b>	<b>-36 001</b>
<b>AUGMENTATION NETTE DES FONDS ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>82</b>	<b>589</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN DE CLÔTURE</b>	<b>633</b>	<b>823</b>

<sup>1</sup> Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2015 et 2016 un dividende optionnel, où 55% et 60%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

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

<i>en euros (x 1 000)</i>	01.01.2016	Affectation du résultat 2015	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital <sup>1</sup>	Dividendes versés	Autres	30.06.2016
<b>Fonds propres</b>	<b>768 274</b>	<b>0</b>	<b>43 253</b>	<b>286</b>	<b>32 627</b>	<b>-74 029</b>	<b>-94</b>	<b>770 316</b>
Capital souscrit	143 568				3 437			147 004
Primes d'émission	304 426				29 191			333 617
Réserves	177 582	142 698		286		-74 029	-94	246 443
Résultat net du période	142 698	-142 698	43 253					43 253

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

<i>en euros (x 1 000)</i>	01.01.2015	Affectation du résultat 2014	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital <sup>1</sup>	Dividendes versés	Autres	30.06.2015
<b>Fonds propres</b>	<b>613 494</b>	<b>0</b>	<b>61 753</b>	<b>2 909</b>	<b>73 352</b>	<b>-61 610</b>	<b>-174</b>	<b>689 724</b>
Capital souscrit	135 329				8 325			143 654
Primes d'émission	239 399				65 027			304 426
Réserves	174 016	64 750		2 909		-61 610	-174	179 891
Résultat net du période	64 750	-64 750	61 753					61 753

<sup>1</sup> Il s'agit de l'augmentation de capital réalisée par l'introduction du dividende optionnel ainsi que par la transaction MLB.



## 5.7. Commentaires

### I. Informations générales concernant la société

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

Les comptes annuels consolidés de la société au 30 juin 2016 englobent la société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Brussels et Amsterdam.

### II. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne et aux prescriptions législatives et de droit administratif applicables en Belgique, et conformément à la norme IAS 34 pour les comptes annuels de la société au 30 juin 2016 (états financiers intermédiaires). Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par le Conseil des normes comptables internationales (*International Accounting Standards Board – IASB*) et le Comité international d'interprétation des normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC*), dans la mesure où elles s'appliquent aux activités du groupe et portent effectivement sur des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les états financiers intermédiaires consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2016 et 2015 y sont présentés. En ce qui concerne l'historique des informations financières portant sur l'exercice 2014, nous renvoyons aux rapports annuels de 2015 et 2014.

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

#### Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2016

- Modifications de IFRS (2010-2012) (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> février 2015)
- Modifications de IFRS (2012-2014) (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IFRS 11 *Partenariats – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IAS 1 *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

- Amendement à IAS 16 et à IAS 38 *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d’amortissement acceptables* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IAS 16 et à IAS 41 *Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Amendement à IAS 19 *Avantages du personnel – Contributions des membres du personnel* (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> février 2015)
- Amendement à IAS 27 *États financiers individuels – Mise en équivalence* (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

Les normes, modifications et interprétations n’influent pas les comptes annuels consolidés de 2016.

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

Plusieurs nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur en 2016 mais peuvent 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 2017 et ultérieurement.

- IFRS 9 *Instruments financiers* et adaptations successives (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2018 mais pas encore adoptées au sein de l’Union européenne)
- IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016 mais pas encore adoptée au sein de l’Union européenne)
- IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2018 mais pas encore adoptée au sein de l’Union européenne)
- IFRS 16 *Contrats de location* (applicables aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2019 mais pas encore adoptées au sein de l’Union européenne)
- Amendement à IFRS 2 *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2018 mais pas encore adopté au sein de l’Union européenne)
- Amendement à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 *Entités d’investissement : Application de l’exemption de consolidation* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2016 mais pas encore adopté au sein de l’Union européenne)
- Amendement à IFRS 10 et à IAS 28 *Vente ou apport d’actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou une coentreprise* (date d’entrée en vigueur reportée sine die, raison pour laquelle l’adoption au sein de l’Union européenne a également été reportée)

- Amendement à IAS 7 *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017 mais pas encore adopté au sein de l’Union européenne)
- Amendement à IAS 12 *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d’actifs d’impôt différé au titre de pertes latentes* (applicable aux exercices à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017 mais pas encore adopté au sein de l’Union européenne)

### III. Informations segmentées – Résultat sectoriel

en euros (x 1 000)	Exercice 30.06.2016					Total IFRS	Roumanie <sup>3</sup>
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés			
I. Revenus locatifs <sup>1</sup>	30 120	33 499	2 369	0	65 988	971	
III. Charges relatives à la location	-326	-1 220	119	0	-1 428	0	
<b>RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION</b>	<b>29 793</b>	<b>32 279</b>	<b>2 488</b>	<b>0</b>	<b>64 560</b>	<b>971</b>	
IV. Récupération des charges locatives	0	0	0	0	0	0	
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4 977	422	742	0	6 141	63	
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	-86	0	-86	0	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5 631	-1 750	-845	0	-8 226	-117	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location <sup>2</sup>	4 770	488	88	0	5 346	709	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>33 908</b>	<b>31 440</b>	<b>2 386</b>	<b>0</b>	<b>67 734</b>	<b>1 626</b>	
IX. Frais techniques	-753	-200	-79	0	-1 032	-140	
X. Frais commerciaux	-123	-59	-32	0	-213	-18	
XII. Frais de gestion immobilière	-549	54	2	0	-493	-11	
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1 425</b>	<b>-204</b>	<b>-109</b>	<b>0</b>	<b>-1 738</b>	<b>-170</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>32 483</b>	<b>31 236</b>	<b>2 276</b>	<b>0</b>	<b>65 995</b>	<b>1 456</b>	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-2 559	-2 559	n.r.	
XV. Autres revenus et dépenses d'exploitation (amortissements et réduction de valeur sur panneaux solaires)	-1 456	-59	0	0	-1 514	-304	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)</b>	<b>31 027</b>	<b>31 177</b>	<b>2 276</b>	<b>-2 559</b>	<b>61 921</b>	<b>1 236</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	0	0	0	5	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7 467	10 052	258	0	17 776	-1 838	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>38 499</b>	<b>41 229</b>	<b>2 534</b>	<b>-1 045</b>	<b>79 703</b>	<b>-602</b>	

en euros (x 1 000)	Exercice 30.06.2015					Total IFRS	Roumanie <sup>3</sup>
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés			
I. Revenus locatifs <sup>1</sup>	27 353	24 456	2 948	0	54 757	309	
III. Charges relatives à la location	-413	-196	17	0	-591	0	
<b>RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION</b>	<b>26 940</b>	<b>24 260</b>	<b>2 965</b>	<b>0</b>	<b>54 166</b>	<b>309</b>	
IV. Récupération des charges locatives	0	0	0	0	0	0	
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4 991	106	926	0	6 024	43	
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5 605	-1 173	-991	0	-7 769	-60	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location <sup>2</sup>	5 866	157	42	0	6 065	649	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>32 192</b>	<b>23 350</b>	<b>2 943</b>	<b>0</b>	<b>58 486</b>	<b>941</b>	
IX. Frais techniques	-827	-223	-54	0	-1 104	-81	
X. Frais commerciaux	-192	18	-34	0	-208	-22	
XII. Frais de gestion immobilière	-522	146	2	0	-374	-4	
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1 541</b>	<b>-59</b>	<b>-86</b>	<b>0</b>	<b>-1 686</b>	<b>-107</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>30 651</b>	<b>23 291</b>	<b>2 856</b>	<b>0</b>	<b>56 800</b>	<b>835</b>	
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-1 381	-1 381	n.r.	
XV. Autres revenus et dépenses d'exploitation (amortissements et réduction de valeur sur panneaux solaires)	-1 493	0	0	0	-1 493	-212	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)</b>	<b>29 158</b>	<b>23 291</b>	<b>2 856</b>	<b>-1 381</b>	<b>53 926</b>	<b>622</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 347	11 869	-1 721	0	7 801	-126	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>26 811</b>	<b>35 161</b>	<b>1 135</b>	<b>-1 381</b>	<b>61 727</b>	<b>496</b>	

<sup>1</sup> Dans le portefeuille WDP, le risque maximum lié aux locataires s'élève à 10 % et le risque maximum par site à 5 %. Voir également '4.1. Rapport immobilier - Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé'.

<sup>2</sup> Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2016 à 5,007 millions d'euros et au premier semestre de 2015 à 5,148 millions d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (4,134 millions d'euros), aux Pays-Bas (0,220 million d'euros) et en Roumanie (0,653 million d'euros). Ils font partie de la rubrique 'VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location'.

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

La base de segmentation choisie en vue du reporting par segment au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les quatre marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe. Cette segmentation est importante pour WDP car la nature de l'activité, la clientèle, etc. présentent des caractéristiques économiques comparables au sein de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et différents indicateurs clés de performance (comme les produits de location, le taux d'occupation, etc.) font l'objet d'un suivi de cette manière.

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

en euros (x 1 000)	Exercice 30.06.2016					
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total (IFRS)	Roumanie
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>883 124</b>	<b>966 483</b>	<b>77 065</b>	<b>0</b>	<b>1 926 673</b>	<b>54 406</b>
Bâtiments existants	839 410	925 089	74 040	0	1 838 539	29 134
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	27 594	17 248	0	0	44 842	6 936
Réserve foncière	16 120	24 147	3 026	0	43 293	18 336
<b>ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>923</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>69 953</b>	<b>4 589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 542</b>	<b>12 173</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage	792	90	0	0	882	229
Autres : Panneaux solaires <sup>1</sup>	69 161	4 499	0	0	73 660	11 944
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 169</b>	<b>17 169</b>	<b>0</b>
<b>PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES &amp; CO-ENTREPRISES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 358</b>	<b>2 358</b>	<b>0</b>

en euros (x 1 000)	Exercice 31.12.2015					
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total (IFRS)	Roumanie
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>844 999</b>	<b>875 101</b>	<b>76 788</b>	<b>0</b>	<b>1 796 888</b>	<b>0</b>
Bâtiments existants	802 646	862 882	73 762	0	1 739 291	21 688
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	26 949	443	0	0	27 392	5 620
Réserve foncière	15 404	11 776	3 026	0	30 206	18 500 996
<b>ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>823</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>70 751</b>	<b>3 957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 708</b>	<b>12 423</b>
Immobilisations corporelles destinées à l'usage	801	95	0	0	896	229
Autres : Panneaux solaires <sup>1</sup>	69 950	3 862	0	0	73 812	12 194
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 084</b>	<b>14 084</b>	<b>0</b>
<b>PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES &amp; CO-ENTREPRISES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 273</b>	<b>3 273</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Les panneaux solaires en Belgique sont valorisés en juste valeurs conformément à la norme IAS 16.

## V. Données concernant les filiales

	Partie du capital	
	30.06.2016	30.06.2015
<b>Entreprises intégralement reprises dans la consolidation</b>		
<b>Dénomination et adresse complète du siège</b>		
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – France	100%	100%
WDP Nederland NV – Hoge Mosten 2 – 4822 NH Breda – Pays-bas avec participation dans WDP Development NL NV – Hoge Mosten 2 – 4822 NH Breda – Pays-Bas <sup>1</sup>	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>2</sup>	100%	100%
Transeuropean Leuven NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>3</sup>	100%	100%
Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>4</sup>	100%	100%
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>5,9</sup>	100%	100%
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>5,9</sup>	100%	100%
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>6,9</sup>	100%	100%
The Bridge Logistics III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique <sup>7,9</sup>	100%	100%
<b>Joint ventures</b>		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 - Bucarest - Roumanie	51%	51%
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Anvers - Belgique <sup>8</sup>	50%	50%
<p><sup>1</sup> WDP Development NL NV est créé en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland NV.</p> <p><sup>2</sup> Le 7 juin 2013, WDP a acquis les actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détiennent les droits sur un site logistique existant à Vilvorde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.</p> <p><sup>3</sup> Fin avril 2014, WDP a acquis 100 % des actions de la société Transeuropean Leuven NV. Cette société est propriétaire d'un multi-unit à Zaventem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2015, WDP a fusionné avec sa filiale Transeuropean Leuven NV, détenue à 100 %.</p> <p><sup>4</sup> Fin avril 2014, WDP a acquis 100 % des actions de la société Charles V Property NV, propriétaire d'un bâtiment logistique à Ternat. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2015, WDP a fusionné avec sa filiale Charles V Property NV, détenue à 100 %.</p> <p><sup>5</sup> Fin mai 2015, WDP a acquis 100 % des actions des sociétés Suncop I NV et Suncop 2 BVBA en vue d'obtenir deux installations photovoltaïques situées sur le toit du site MLB à Bornem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec ses filiales Suncop I NV et Suncop 2 BVBA, détenues à 100 %.</p> <p><sup>6</sup> Le 31 mars 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société MLB NV, laquelle détenait les droits sur le site homonyme de Bornem. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec sa filiale MLB NV, détenue à 100 %.</p> <p><sup>7</sup> Début juin 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société The Bridge Logistics III NV, laquelle détenait les droits sur le site de Willebroek, 32 Victor Dumonlaan. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises. Le 30 juin 2016, WDP a fusionné avec sa filiale The Bridge Logistics III NV, détenue à 100 %.</p> <p><sup>8</sup> Il s'agit d'une joint-venture constituée en mai 2015 entre WDP Comm. VA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Louvain.</p> <p><sup>9</sup> Lors de l'acquisition de ces sociétés, hormis les immeubles de placement et/ou les panneaux solaires, aucun autre actif ou passif n'a été acquis, à l'exception de deux financements externes dans Suncop I NV et Suncop 2 BVBA pour un montant total de 5,3 millions d'euros.</p>		

## VI. Aperçu des revenus locatifs futurs (y compris les revenus de l'énergie solaire)

<i>en euros (x 1 000)</i>	30.06.2016	31.12.2015
Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire)		
dont l'échéance est		
à un an au plus	130 763	124 182
à plus d'un an et moins de cinq ans	354 009	341 082
à plus de cinq ans	474 493	484 190
<b>TOTAL</b>	<b>959 265</b>	<b>949 454</b>

Ce tableau présente un aperçu des revenus locatifs futurs (y compris les revenus de l'énergie solaire). Ces revenus sont basés sur les revenus non indexés qui seront perçus jusqu'à la date d'expiration intermédiaire (inclusive) prévue par les contrats de bail en cours.



## VII. Immeubles de placement – Tableau des mutations<sup>47</sup>

en euros (x 1 000)	2016				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Roumanie
<b>au 01/01</b>	<b>844 999</b>	<b>875 101</b>	<b>76 788</b>	<b>1 796 888</b>	<b>45 809</b>
Investissements	32 812	20 902	19	53 733	10 237
Nouvelles acquisitions	0	60 428	0	60 428	197
Acquisition immeubles de placement par le biais de	0	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-2 155	0	0	-2 155	0
Aliénations	3	0	0	3	0
Variations de la juste valeur	7 467	10 052	258	17 776	-1 837
<b>au 30/06</b>	<b>883 126</b>	<b>966 483</b>	<b>77 065</b>	<b>1 926 673</b>	<b>54 406</b>

en euros (x 1 000)	2015				
	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Roumanie
<b>au 01/01</b>	<b>734 405</b>	<b>646 708</b>	<b>80 701</b>	<b>1 461 814</b>	<b>28 917</b>
Investissements	19 510	44 476	323	64 309	13 444
Nouvelles acquisitions	14 826	152 585	0	167 410	3 624
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	58 484	0	0	58 484	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-2 338	0	0	-2 338	0
Aliénations	-481	0	0	-481	0
Variations de la juste valeur	20 593	31 333	-4 236	47 690	-176
<b>au 31/12</b>	<b>844 999</b>	<b>875 101</b>	<b>76 788</b>	<b>1 796 888</b>	<b>45 809</b>

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

<sup>47</sup> Y compris les promotions immobilières, conformément à la norme IAS 40.

### VIII. État de l'endettement

	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
<i>en euros (x 1 000)</i>								
Billet de trésorerie	151 400	114 200	151 400	114 200	0	0	0	0
Avances à terme fixe	12 632	9 274	12 632	9 274	0	0	0	0
Crédits roll-over	50 357	353	50 357	353	0	0	0	0
Dette de location-financement	2 337	2 485	2 337	2 485	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>216 725</b>	<b>126 313</b>	<b>216 725</b>	<b>126 313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Crédits roll-over	592 695	639 615	0	0	376 142	426 079	216 553	213 536
Obligations	325 829	266 040	0	0	174 619	49 737	151 210	216 303
Dette de location-financement	9 156	10 355	0	0	8 226	9 142	930	1 213
<b>Dette financières à long terme</b>	<b>927 680</b>	<b>916 010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>558 988</b>	<b>484 958</b>	<b>368 692</b>	<b>431 052</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 144 405</b>	<b>1 042 323</b>	<b>216 725</b>	<b>126 313</b>	<b>558 988</b>	<b>484 958</b>	<b>368 692</b>	<b>431 052</b>

Pour plus d'informations, nous renvoyons à 2.5. *Rapport de gestion intermédiaire – Gestion des ressources financières.*

### IX. Instruments financiers

#### Instruments financiers au coût amorti

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

ACTIFS FINANCIERS	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	30.06.2016	
			Prix coûtant amorti	Juste valeur
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Prêts et créances	I. - E.	2	17 169	17 169
Créances à long terme	I. - G.	2	3 892	3 892
Créances commerciales	II. - D.	2	12 401	12 401
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. - F.	2	633	633
<b>TOTAL</b>			<b>34 096</b>	<b>34 096</b>

PASSIFS FINANCIERS	Rubrique bilan IFRS	Niveau selon IFRS	30.06.2016	
			Prix coûtant amorti	Juste valeur
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Billet de trésorerie	II. B.	2	151 400	151 400
Prêt obligataire	I. B.	2	337 407	325 829
Dette bancaire	I. B. en II. B.	2	655 683	655 683
Location-financement	I. B. en II. B.	2	11 493	11 493
Autres dettes financières	I. B.	2	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2	35 232	35 232
<b>TOTAL</b>			<b>1 191 215</b>	<b>1 179 637</b>

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

#### **Instruments financiers à la juste valeur (IAS 39)**

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir le risque de taux sur ses dettes financières en vue de réduire la volatilité du résultat net courant (qui forme la base du dividende) et en même temps de maintenir le coût de l'endettement à un niveau le plus bas possible. La gestion de ces couvertures se fait de manière centralisée via une stratégie de macro hedging. Le groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de dérivés à des fins commerciales (trading). Les dérivés actuellement utilisés par WDP ne peuvent pas être qualifiés de transactions de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement reprises dans le résultat.

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

La détermination de la juste valeur se fait au moyen d'inputs observables et, par conséquent, les contrats IRS relèvent du niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur, comme défini dans l'IFRS 13. Les détails et l'évaluation de la valeur réelle à la date du bilan des instruments de couverture se présentent comme suit :

CLASSIFICATION SELON IFRS	Niveau (IFRS)	Montant notionnel (en euros x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée moyenne pondérée (en ans)	30.06.2016	
					Actifs	Passifs financiers
Interest Rate Swap	2	629 798	1,69	7,5	0	-79 408
Interest Rate Swap (forward start)	2	25 000	0,96	6,5	0	-1 596
<b>TOTAL</b>		<b>654 798</b>	<b>1,67</b>	<b>7,4</b>	<b>0</b>	<b>-81 005</b>

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

<i>en euros (x 1 000)</i>		30.06.2016 (proportionnel) <sup>1</sup>	30.06.2016 (IFRS)
Engagements à long et à court terme		1 333 646	1 274 677
À l'exclusion de :			
- I. Passifs non courants - A. Provisions		1 050	1 046
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		81 005	81 005
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations		8	0
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures		0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		13 322	12 121
<b>Total endettement</b>	<b>A</b>	<b>1 238 262</b>	<b>1 180 505</b>
Total actif		2 103 930	2 044 994
À l'exclusion de :			
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		0	0
<b>Total actif</b>	<b>B</b>	<b>2 103 930</b>	<b>2 044 994</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>A/B</b>	<b>58,9%</b>	<b>57,7%</b>

<sup>1</sup> La partie proportionnelle des actifs et des passifs des joint ventures inclus. Cette partie est calculée selon la mise en équivalence (IFRS). Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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

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

### *Évolution du taux d'endettement*

Au premier semestre de 2016 le taux d'endettement consolidé (proportionnel) de WDP a augmenté, passant à 58,9 % au 30 juin 2016 contre 56,8 % au 31 décembre 2015. Ces chiffres tiennent compte d'un volume d'investissement total d'environ 125 millions d'euros mais également du succès du dividende optionnel, qui a permis de renforcer les fonds propres de 33 millions d'euros.

Compte tenu du taux d'endettement (proportionnel) actuel de 58,9 % au 30 juin 2016, WDP dispose toujours d'un potentiel d'investissement additionnel d'environ 360 millions d'euros, sans dépasser le taux d'endettement maximal de 65 %. La marge d'investissement ultérieur avant que le taux d'endettement ne dépasse le seuil de 60 % est d'environ 60 millions d'euros.

D'autre part, les valorisations du portefeuille ont un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capital actuelle, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que dans l'éventualité d'une baisse de la valeur des immeubles de placement d'environ 200 millions d'euros (soit 10 %) par rapport au portefeuille immobilier de 1 982,8 millions d'euros. À cet égard, WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre une marge suffisante pour compenser d'éventuelles moins-values du patrimoine immobilier. En outre, l'évaluation des estimateurs dans la période 2012-14 indique une stabilisation de la juste valeur du portefeuille et on enregistre, depuis 2015, une tendance à la hausse.

### *Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2016*

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

Au cours de l'année 2016, le taux d'endettement (proportionnel) de WDP évoluera probablement de 58,9 % au 30 juin 2016 à environ 57 % au 31 décembre 2016 et à environ 56 % sur base des comptes IFRS. Il a été tenu compte ici des éléments suivants :

- L'exécution du programme d'investissement en cours.<sup>48</sup>
- La mise en réserve du bénéfice compte tenu de la prévision de bénéfice pour 2016 d'environ 100 millions d'euros, dont 48,7 millions d'euros ont été réalisés au S1 2016.

### *Conclusion*

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

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

## **XI. Transactions entre entreprises liées**

Outre l'indemnité de gestion facturée par le gérant De Pauw SA à WDP, il n'y a pas d'autre transaction entre entreprises liées. Cette indemnité a été fixée à 1 425 000 euros pour l'ensemble de l'année 2016. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'administration en 2016, régime de bonus pour le management exécutif ainsi que gestion de la SIR inclus. (Voir également 5.7. *Rapport de gestion – Corporate governance et structures dans le Rapport financier annuel 2015*)

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

Au 30 juin 2016, la société WDP Comm. VA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires d'un montant total de 2 388 993 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

<i>en euros</i>	30.06.2016
Environnement	1 023 580
Location et concession	374 573
Secteur juridique	750 000
Services	7 979
Exécution des travaux	232 861

<sup>48</sup> Voir également « 2.3. *Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations* » et « 5.4. *Bilan consolidé résumé au 30 juin 2016* ».

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

- 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.
- Un cautionnement au profit de BNP Paribas Fortis à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 50 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers<sup>49</sup> :

- Engagement à l'endroit de différents établissements financiers de ne pas grever les actifs immobilisés d'hypothèques (negative pledge). WDP certifie qu'au 30 juin 2016, aucune hypothèque ne grève le portefeuille immobilier.
- WDP a conclu l'engagement avec les différents établissements financiers pour pouvoir conserver sa qualification de SIR. Les conditions requises à cet effet sont stipulées dans la Loi du 12 mai 2014 et l'AR du 13 juillet 2014. Veuillez consulter le *Rapport financier annuel 2015* disponible sur le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu) pour de plus amples informations à ce sujet.
- Pour le financement des activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland NV, WDP a pris l'engagement de conserver sa qualification comme FBI (*Fiscale Beleggingsinstelling* – organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à maintenir un Interest Coverage Ratio<sup>50</sup> à un niveau minimum défini. Pour WDP, ce niveau est habituellement de 1,5x. Pour le second semestre de 2016, ce ratio s'élève à 4,1x.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit dans l'hypothèse où une modification de contrôle interviendrait et que le bailleur de fonds viendrait à en réclamer le remboursement.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à limiter les projets qui ne sont pas encore prélués (développement à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (réserves foncières non comprises). Au 30 juin 2016, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 30 juin 2016, WDP respecte tous les engagements pris, tant envers les institutions de crédit qu'à l'endroit des titulaires d'obligations.

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

Pour les événements survenus après la date du bilan, nous renvoyons au point 2.4. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan*, et 2.5. *Gestion des ressources*.

---

<sup>49</sup> Par « Établissement financiers », il faut entendre les organismes de crédit, mais aussi les pourvoyeurs de capitaux actifs par l'intermédiaire des marchés de capitaux d'emprunt.

<sup>50</sup> Défini comme étant le résultat opérationnel (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les frais d'intérêts moins les intérêts et dividendes perçus moins la rémunération pour les redevances de location-financement (leasing) et similaires.

## 6. Rapport du commissaire

### **Rapport d'examen limité concernant l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2016**

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 2016, 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 effectué un examen limité des informations financières consolidées intermédiaires de Warehouses De Pauw Comm. (*l'entreprise*) et de ses filiales (constituant, ensemble, le *groupe*) 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 au bilan consolidé abrégé s'élève à 2 044 993 (000) euros et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 43 253 (000) euros.

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à l'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 limité.

#### *Étendue de l'examen limité*

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires*, effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre d'analyses chiffrées et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Par conséquent, cet 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 limité que nous avons effectué, aucun fait ne nous est apparu portant à 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 l'IAS 34 – *Information financière intermédiaire*, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Anvers, lundi 1 août 2016

**LE COMMISSAIRE**

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

## 7. 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.

---

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

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgique

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

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

**Joost Uwents**  
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26

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

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

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

Image gallery : [www.wdp.eu/pictures](http://www.wdp.eu/pictures)

---

*WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 3,1 millions de m<sup>2</sup> 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 et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).*

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

---

**WDP SCA**

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

🐦 @wdp\_eu

🌐 linkedin.com/company/wdp

BE 0417.199.869



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

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