

Rapport
financier
semestriel

15



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2015

- **Le résultat net courant pour le premier semestre 2015 s'établit à 41,4 millions d'euros, ce qui correspond à 2,32 euros par action, soit une augmentation par action de 14,0 % par rapport au premier semestre 2014.**
- **WDP rehausse pour 2015, à l'issue d'un premier semestre solide et par suite des acquisitions annoncées, son ambition du résultat net courant par action de 4,50 euros à 4,70 euros (environ 85 millions d'euros), ce qui représente une augmentation de 15 % par rapport à 2014.**
- **En outre, WDP rehausse sa prévision des dividendes attendus pour 2015 de 3,60 à 3,75 euros par action, soit une hausse attendue de 10 % par rapport à 2014.**

Résumé¹

- Le résultat net courant pour le premier semestre 2015 s'élève à 41,4 millions d'euros, soit une augmentation de 26,0 % par rapport au premier semestre en 2014 (32,9 millions d'euros). Le résultat net courant par action² pour le premier semestre de 2015 augmente de 14,0 % pour passer à 2,32 euros, contre 2,04 euros au premier semestre en 2014.
- Le taux d'occupation³ s'établit à 97,5 % au 30 juin 2015, un chiffre stable par rapport aux 97,6 % enregistrés au 31 décembre 2014. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP est de 6,7 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 30 juin 2015, le taux d'endettement s'élève à 58,2 %, contre 55,8 % fin 2014. La juste valeur du portefeuille⁴ s'élève à 1 805,9 millions d'euros, contre 1 567,3 millions d'euros fin 2014.

¹ Suite à l'entrée en vigueur des « IFRS 11 Contrats collectifs », les résultats et l'impact sur le bilan de la joint venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, on été traités du 1er janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, on a toujours reproduit la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO (51 %).

² Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 17 849 824 au cours du premier semestre 2015.

³ Le taux d'occupation est calculé sur base des valeurs locatives des immeubles loués et des surfaces non louées, revenus des panneaux solaires inclus. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en considération.

⁴ La valeur du portefeuille est composée d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de location d'actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires. Si l'on exclut les panneaux solaires, la valeur du portefeuille s'élève à 1 720,9 millions d'euros contre 1 492,1 millions d'euros fin 2014.

- La NAV (EPRA)⁵ s'élève à 40,3 euros à la date du 30 juin 2015, contre 39,2 euros à la date du 31 décembre 2014.
- Après les acquisitions récentes annoncées, le volume d'investissement total s'établit, dans le cadre du plan de croissance 2013-16, à quelque 700 millions d'euros. Avec cet ensemble d'investissements, plus de 85 % de l'objectif de croissance du portefeuille (d'environ 800 millions d'euros à 2,0 milliards d'euros) ont déjà été identifiés et WDP respecte son planning pour la réalisation des objectifs revus à la hausse récemment dans le cadre du plan de croissance 2013-16.⁶
- Au cours du premier semestre de l'année 2015, cinq projets de construction neuve permettent à WDP de doubler son futur patrimoine en Roumanie, atteignant ainsi environ 100 000 m² de surface louable.⁷
- WDP a profité des taux d'intérêt très bas pour renouveler ses instruments de Hegang existants⁸, ce qui entraîne une meilleure visibilité sur les bénéficiaires et une économie immédiate, résultant d'un coût moyen des dettes qui a été réduit jusqu'à 2,8 %⁹.
- Rehaussement de l'ambition d'un résultat net courant escompté pour 2015 à 4,70 euros (auparavant 4,50 euros) par action (environ 85 millions d'euros, contre 82 millions d'euros auparavant), soit une augmentation de 15 % par rapport à 2014. En ce qui concerne le rehaussement escompté, 9 % (0,35 euro par action) s'applique à la forte croissance du portefeuille en 2014-15 et 6 % (0,25 euro par action) est dynamisé par la diminution du coût de dettes.
- Sur cette base, on prévoit une augmentation du dividende pour 2015 (à verser en 2016) de 3,75 euros bruts par action (auparavant 3,60 euros), ce qui représente de nouveau une augmentation, et ce de 10 %, sur la base d'un pourcentage de versement faible d'environ 80 %.

⁵ Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA ('European Public Real Estate Association'). Voir également www.epra.com.

⁶ Voir le communiqué de presse du 11 février 2015.

⁷ Sur une base de 100 % de l'investissement.

⁸ Plus spécifiquement, plusieurs 'Interest Rate Swaps' existants ont été renouvelés en les effaçant dans le temps de façon neutre au niveau de la trésorerie.

⁹ Y compris l'obligation émise après la date du bilan et basé sur un taux de couverture de 77 %.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2015	1
Résumé	1
1. Facteurs de risque	4
2.1. Chiffres clés consolidés	5
2.2. Indicateurs clés EPRA	5
2.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre de 2015	6
2.4. Transactions et réalisations	15
2.5. Gestion des ressources financières	23
2.6. Perspectives	28
3. Actions et obligations	29
3.1. L'action	29
3.2. Les obligations	30
3.3. Structure de l'actionariat de la société	31
3.4. Agenda financier	32
4. Rapport immobilier	33
4.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé	33
4.2. Analyse du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie	38
4.3. Conclusions des experts immobiliers	39
5. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2015	42
5.1. Compte de résultat consolidé résumé au 30 juin 2015	42
5.2. État du résultat global consolidé résumé	43
5.3. Composantes du résultat net	43
5.4. Bilan consolidé résumé au 30 juin 2015	44
5.5. Aperçu résumé du flux de trésorerie consolidé	45
5.6. Aperçu résumé des mutations des fonds propres consolidés	46
5.7. Commentaires	47
6. Rapport du commissaire	61
7. Déclaration relative au rapport financier semestriel	63

1. Facteurs de risque

La stratégie de WDP vise à garantir aux investisseurs la stabilité, tant en termes de dividende qu'en termes de revenus à long terme. La direction et le Conseil d'Administration de WDP sont conscients des risques spécifiques inhérents à la gestion d'un portefeuille immobilier et s'attachent à gérer ce dernier de manière optimale ainsi qu'à minimiser des autres volets autant que possible.

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée, leur impact possible ainsi que la stratégie mise en œuvre pour modérer cet impact éventuel. Ces aspects sont exposés dans le *Rapport financier annuel 2014* disponible sur le site www.wdp.be.

2. Rapport de gestion intermédiaire

2.1. Chiffres clés consolidés

CHIFFRES CLÉS		
OPÉRATIONNEL		
	30.06.2015	31.12.2014
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1 805,9	1 567,3
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,9	8,0
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	7,1	7,3
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,7	7,1
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,5	97,6
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	-1,2	0,0
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	92,2	91,6
FINANCIER		
	30.06.2015	31.12.2014
Taux d'endettement ⁷ (en %)	58,2	55,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,0	3,3
Coût moyen des dettes (en %)	2,9	3,5
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	3,9	3,5
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,3	4,1
Hedge ratio ⁹ (en %)	77	82
Terme moyen restant des couvertures ¹⁰ (en ans)	7,1	6,7
RÉSULTAT (en millions d'euros)		
	30.06.2015	30.06.2014
Résultat immobilier	58,5	49,3
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	53,9	45,1
Résultat financier (hors IAS 39)	-12,4	-11,9
Résultat net courant (participation des joint ventures inclus) (EPRA)	41,4	32,9
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) (IAS 40)	7,6	1,6
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	14,4	-11,0
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures)	-1,7	n.r.
Résultat net (IFRS)	61,8	23,4
DONNÉES PAR ACTION (en euros)		
	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net courant (EPRA) ^{2,11}	2,32	2,04
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	0,43	0,10
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	0,81	-0,68
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-0,10	n.r.
Résultat net (IFRS)	3,46	1,45
NAV (IFRS) ¹¹	37,3	31,4
NAV (EPRA) ^{2,11}	40,3	35,1
NNNAV (EPRA) ²	36,8	31,0

¹ 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).

² Indicateur de performance financière en vertu des recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

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

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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 2015 et S1 2014.

⁷ Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières

⁸ 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.

⁹ Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixe ou couvertes contre les fluctuations de taux d'intérêt par des produits financiers dérivés (obligations émis à taux fixe après la date du bilan inclus).

¹⁰ 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 (obligations émis à taux fixe après la date du bilan inclus).

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

2.2. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA *	30.06.2015	31.12.2014
Résultat EPRA (en euros par action)**	2,32	2,04
EPRA NAV (en euros par action)	40,3	39,2
EPRA NNAV (en euros par action)	36,8	34,6
EPRA Net Initial Yield (en %)	7,1	7,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	7,1	7,3
Taux de vacance EPRA (en %)	2,7	2,6
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	9,4	9,4
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (en %)	9,0	9,1

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

** Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre 2015 et le premier semestre 2014.

2.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre de 2015

Résumé

Le résultat net courant de WDP pour le premier semestre 2015 s'élève à 41,4 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 26,0 % par rapport au résultat de 32,9 millions d'euros enregistré à la même période en 2014. Le résultat net courant par action s'établit à 2,32 euros, soit une augmentation de 14,0 % par rapport au résultat de 2,04 euros enregistré l'an passé à la même période, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période¹⁰. Avec ce résultat, les performances de WDP dépassent les prévisions définies initialement pour 2015.¹¹

Cette augmentation du résultat net courant est due à la poursuite de la croissance du portefeuille de WDP en 2014-2015, laquelle s'explique entre autres par le volume d'acquisitions réalisé, par la mise en œuvre des projets préloqués et par le taux d'occupation constamment élevé. De plus, les coûts d'exploitation ont été maintenus sous contrôle et par gestion active des dettes on a pu réduire les coûts de dettes.

Tout ceci confirme l'ambition de WDP de relever le dividende pour 2015, et ce de 10 %, par rapport à 2014, en l'amenant à 3,75 euros bruts par action sur l'exercice 2015 (à verser en 2016) (autrefois 3,60 euros), sur la base d'un pourcentage de versement faible d'environ 80 %.

¹⁰ Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours du premier semestre 2015 s'élève à 17 849 824 unités, compte tenu de la création de 681 828 nouvelles actions, consécutive à l'acquisition du site de Bornem, et de 386 788 nouvelles actions en relation avec le dividende optionnel.

¹¹ Voir le communiqué de presse du 12 février 2014 et le Rapport financier annuel 2014.

Commentaire sur le compte de résultat consolidé pour le premier semestre 2015 (schéma analytique)

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	30.06.2015	30.06.2014
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	54 166	45 134
Produits de l'énergie solaire	4 513	3 826
Autres produits/charges opérationnels	-193	337
Résultat immobilier	58 486	49 297
Charges immobilières	-1 686	-1 398
Frais généraux de la société	-2 874	-2 767
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	53 926	45 132
Résultat financier (hors IAS 39)	-12 366	-11 921
Impôts sur le résultat net courant	-120	-40
Impôts latents sur le résultat net courant	-300	-250
Participation du résultat des joint ventures	289	-44
RÉSULTAT NET COURANT (EPRA)	41 429	32 876
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	7 801	1 887
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)		13
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	-153	-287
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	7 648	1 612
REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)		
Revalorisation des instruments financiers	14 381	-11 043
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	14 381	-11 043
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)		
Amortissement panneaux solaires	-1 493	n.r.
Participation du résultat des filiales associées et des joint ventures	-212	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	-1 706	n.r.
RÉSULTAT NET (IFRS)	61 753	23 445

RATIOS CLÉS	30.06.2015	30.06.2014
<i>(en euros)</i>		
Résultat net courant (EPRA)/action*	2,32	2,04
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)/action*	0,43	0,10
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)/action*	0,81	-0,68
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)/action*	-0,10	n.r.
Résultat net (IFRS)/action*	3,46	1,45
Résultat net courant/action**	2,24	1,99
Nombre moyen pondéré d'actions	17 849 824	16 145 370
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 507 260	16 539 564

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

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

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

Résultat immobilier

Le *résultat immobilier* s'élève à 58,5 millions d'euros au cours du premier semestre 2015, soit une augmentation de 18,6 % par rapport à la même période l'an dernier (49,3 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2014-15, principalement en Belgique et aux Pays-Bas, en raison d'acquisitions et de l'achèvement de projets prélués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel est baissé légèrement (-1,2 %) ¹². Le résultat immobilier comprend également 4,5 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 3,8 millions d'euros sur la même période l'an passé, marquée par un ensoleillement moindre). Le résultat immobilier inclut en outre une baisse de la rubrique *Autres recettes et frais* suite à l'application de la norme IFRIC 21, suite à laquelle le précompte immobilier est reconnu intégralement comme dette et coût le 1er janvier 2015 et en même temps la refacturation du précompte immobilier aux locataires est reconnue intégralement comme créance et revenu le 1er janvier 2015. Ceci implique que l'effet net des impôts immobiliers doit être entièrement pris en charge au 1er janvier de l'exercice concerné ¹³.

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le *résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)* s'élève à 53,9 millions d'euros pour le premier semestre 2015, soit une augmentation de 19,5 % par rapport à la même période l'an dernier (45,1 millions d'euros). Les frais immobiliers et autres frais généraux atteignent 4,6 millions d'euros pour le premier semestre, soit une augmentation de 0,4 million d'euros par rapport aux frais engagés à la même période en 2014. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, tandis que la marge opérationnelle ¹⁴ s'établit à 92,2 % pour le premier semestre 2015 – comparable à celle de la même période en 2014 (91,6 %).

Résultat financier (hors IAS 39)

Le *résultat financier (hors résultat IAS 39)* s'élève à -12,4 millions d'euros pour le premier semestre 2015, soit une augmentation faible par rapport à la même période l'an dernier (-11,9 millions d'euros) malgré le montant plus élevé par rapport aux dettes financiers en cours. L'endettement financier total s'élève à 1 026,5 millions d'euros au 30 juin 2015, contre 863,8 millions d'euros fin 2014. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,9% au cours du premier semestre 2015, contre 3,6 % sur la même période en 2014. Cette baisse résulte du renouvellement récemment des instruments de couverture existants, ce qui entraînait une meilleure visibilité sur les bénéfices et une économie immédiate.

¹² Calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA. Voir également www.epra.com.

¹³ L'impact de la prise en charge complète de ces impôts immobiliers au premier semestre s'élève à environ 0,8 million d'euros. La norme IFRIC 21 a été appliquée pour la première fois sur les chiffres du semestre. Cette procédure comptable n'a aucun effet sur le résultat de l'exercice entier : il n'influence que la dispersion des états intermédiaires. Cette norme n'a pas été appliquée de manière rétrospective. Si cette norme avait été appliquée à l'exercice précédent, le résultat du premier semestre de 2014 aurait été inférieur au chiffre actuel de 0,7 million d'euros.

¹⁴ 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 net courant (EPRA)

Le *résultat net courant (EPRA)* de WDP pour le premier semestre 2015 s'élève à 41,4 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 26,0 % par rapport au résultat de 32,9 millions d'euros enregistré en 2014. Cela correspond, par action, à une hausse de 14,0 %, de 2,04 à 2,32 euros.

Résultat sur le portefeuille (IAS 40)

Le *résultat sur le portefeuille (IAS 40)* pour le premier semestre 2015 s'élève à +7,6 millions d'euros¹⁵, soit +0,43 euro par action¹⁶. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +1,6 million d'euros, soit +0,10 euro par action. Pour le premier semestre 2015, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (-2,3 millions d'euros), Pays-Bas (+11,9 millions d'euros), France (-1,7 millions d'euros) et Roumanie (-0,2 million d'euros).

Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)¹⁷

L'impact de l'*IAS 39* s'élève à 14,4 millions d'euros, soit 0,81 euro par action au cours du premier semestre 2015 (contre -11,0 millions d'euros, soit -0,68 euro par action, au premier semestre 2014). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement des *Interest Rate Swaps*) au mardi 30 juin 2015, à la suite d'une hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2015.

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 résultats.

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 conformément à l'*IAS 16 Immobilisations corporelles*. Conformément à l'*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 calculée à base du juste valeur à la date de clôture de la période antérieure. Après, cette valeur comptable nette neuve est revalorisée de nouveau à juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, sauf si la valeur descend en dessous du coût initial (auquel cas la réduction de valeur est inscrite au résultat).

¹⁵ Part dans le résultat sur le portefeuille des joint ventures incluse.

¹⁶ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 17 849 824 au cours du premier semestre 2015.

¹⁷ 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.

La composante amortissement s'élève à -1,7 millions d'euros pour le premier semestre 2015. 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 résultat net courant, le résultat sur le portefeuille (IAS 40) et la revalorisation des instruments financiers (IAS 39) cumulés débouchent sur un *résultat net* pour le premier semestre 2015 de 61,8 millions d'euros (comparativement au premier semestre 2014, où il s'élevait à 23,4 millions d'euros).

La différence entre le résultat net de 61,8 millions d'euros et le résultat net courant de 41,4 millions d'euros est due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts (IAS 39) et aux variations positives de la valeur du portefeuille (IAS 40).

Commentaire sur le bilan consolidé au 30 juin 2015

BILAN	30.06.2015	31.12.2014
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Immobilisations incorporelles	130	93
Immeubles de placement	1 687 400	1 461 814
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	73 613	63 699
Actifs financiers non courant	13 887	13 573
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 352	4 500
Participations aux joint ventures, mise en équivalence	3 307	3 333
Actifs courants	1 781 689	1 547 013
Actif détenu en vue de la vente	903	1 346
Créances commerciales	14 808	6 125
Créances fiscales et autres actifs courants	4 894	13 922
Trésorerie et équivalents de trésorerie	823	234
Comptes de régularisation actif	2 370	1 691
Actifs courants	23 800	23 318
TOTAL ACTIF	1 805 488	1 570 331
Capital	143 654	135 329
Primes d'émission	304 426	239 399
Réserves	179 891	174 016
Résultat net de l'exercice	61 753	64 750
Capitaux propres	689 724	613 494
Passifs non courants	818 843	734 328
Dettes financières non courants	760 999	664 928
Autres passifs financiers non courants	57 844	69 400
Passifs courants	296 921	222 509
Dettes financières courantes	265 493	198 886
Autres passifs courants	31 429	23 623
Passif	1 115 764	956 837
TOTAL PASSIF	1 805 488	1 570 331

RATIOS CLÉS	30.06.2015	31.12.2014
<i>(en euros)</i>		
NAV (IFRS)/action	37,3	35,2
NAV (EPRA)/action	40,3	39,2
Cours de l'action	69,3	62,7
Agio/Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	72,1%	60,0%
<i>(en euros x millions)</i>		
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)*	1 805,9	1 567,3
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 051,0	876,8
Total du bilan	1 805,5	1 570,3
Taux d'endettement**	58,2%	55,8%

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

** 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 immobilier¹⁸

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (*fair value*¹⁹) du portefeuille immobilier de WDP représentait, selon la norme IAS 40, 1 720,9 millions d'euros au 30 juin 2015, contre 1 492,1 millions d'euros au début de l'exercice²⁰. Conjointement avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires²¹, la valeur totale du portefeuille passe à 1 805,9 millions d'euros, contre 1 567,3 millions d'euros fin 2014.

Cette valeur de 1 805,9 millions d'euros inclut 1 614,7 millions d'euros d'immeubles achevés (*standing portfolio*). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 57,6 millions d'euros, incluant entre autres les projets en Belgique (à Londerzeel, Bornem et Willebroek) et aux Pays-Bas (à Soesterberg et Papendrecht), ainsi qu'en Roumanie (à Braila, Brasov et Ploiesti). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel et Libercourt, ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 47,7 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2015 à une juste valeur de 85,0 millions d'euros. Les panneaux solaires sont inscrits au bilan en rubrique « *Autres immobilisations corporelles* ».

Capitaux propres

Les *capitaux propres du groupe (IFRS)* s'élevaient au 30 juin 2015 à 689,7 millions d'euros, contre 613,5 millions d'euros à la fin de l'année 2014. Cette augmentation résulte principalement du bénéfice généré au premier semestre, et ce compte tenu du dividende versé sur l'exercice 2014 (où plus de 55 % des actionnaires ont opté pour un apport des droits au dividende en échange de nouvelles actions), ainsi que de l'augmentation de capital liée à la transaction MLB. Abstraction faite entre autres de la valeur (négative) mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues (conformément à l'IAS 39), les *capitaux propres du groupe (EPRA)* s'élèvent à 745,2 millions d'euros au 30 juin 2015.

¹⁸ Suite à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 11 sur les accords conjoints, les résultats et l'impact sur le bilan de la joint venture WDP Development RO, dans laquelle WDP détient 51 %, sont comptabilisés, depuis le 1er janvier 2014, selon la méthode de la mise en équivalence. 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 %).

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

²⁰ Y compris la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente » ; voir également le chapitre « 2.4. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations ».

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

NAV par action

La NAV (EPRA) par action s'élève à 40,3 euros au 30 juin 2015. Ceci correspond à une baisse de 1,1 euro par rapport à une NAV (EPRA) par action de 39,2 euros au 31 décembre 2014 par suite de la distribution du dividende pour l'exercice 2014. La NAV (IFRS) par action s'élève à 37,3 euros par action au 30 juin 2015, contre 35,2 euros au 31 décembre 2014.

Dettes

L'endettement financier total (à long terme et à court terme) a augmenté au cours du premier semestre 2015, passant de 863,8 millions d'euros au 31 décembre 2014 à 1 026,5 millions d'euros à la fin du mois de juin 2015, en raison des acquisitions réalisées ainsi que des projets en cours de réalisation. Les dettes et engagements, telles que reprises dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, ont augmenté, passant de 876,8 millions d'euros à 1 051,2 millions d'euros. Parallèlement, le total du bilan a augmenté, passant de 1 570,3 millions d'euros à 1 805,7 millions d'euros. Le taux d'endettement est passé, au cours du premier semestre 2015, à 58,2 % au 30 juin 2015, contre 55,8 % au 31 décembre 2014.

2.4. Transactions et réalisations

Taux d'occupation et locations

Au cours du premier semestre 2015, WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation. Au 30 juin 2015, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 97,5 %, contre 97,6 % fin 2014. En ce qui concerne les échéances des contrats de location existants, 93 % des 11 % de contrats de location arrivant à la prochaine échéance en 2015 ont entre-temps déjà été prolongés (contre 70 % au début de l'année). Ceci confirme à nouveau la confiance témoignée par les clients.

Acquisitions

Une série d'acquisitions ont eu lieu durant le premier semestre 2015, pour un volume d'investissement total d'environ 185 millions d'euros. WDP compte générer grâce à ces investissements un rendement locatif brut initial d'approximativement 7,25 %.

Belgique

Bornem, Sluisweg 32 : site XXL stratégique à Bornem, à savoir un campus FMCG multimodal pour DHL Supply Chain, d'une superficie totale d'environ 100 000 m², situé sur une concession à proximité du terminal de conteneurs de Willebroek. Le site est composé d'un entrepôt déjà livré d'environ 72 000 m² et d'un entrepôt en construction d'environ 18 000 m² dont la livraison est prévue au quatrième

trimestre 2015²². Il existe également un accord avec le promoteur immobilier MG Real Estate concernant la réalisation éventuelle à terme d'une troisième phase d'environ 13 000 m² (en fonction de la location à DHL Supply Chain). L'acquisition de ce site a eu lieu le 31 mars 2015 par le biais de l'acquisition par WDP de la totalité des actions de la société MLB NV²³, qui détient les droits sur ce site. Le prix des actions de MLB NV repose sur la valeur d'investissement globale liée au bien immobilier détenu par cette société d'environ 58 millions d'euros (projet en cours de réalisation d'environ 10 million euros inclus). Cette transaction a mené à un renforcement des capitaux propres de 48,0 millions d'euros, dont environ 5,5 millions d'euros ont été alloués au poste *Capital* et dont près de 42,5 millions d'euros ont été alloués au poste *Primes d'émission*.

Par ailleurs, WDP a finalisé au début du mois de mai 2015 l'acquisition de deux installations PV d'une capacité installée conjointe de 3 MWp sur le toit du site MLB précité à Bornem. Cette acquisition, dont la valeur d'investissement globale est d'environ 8 millions d'euros et le rendement annualisé d'environ 1 million d'euros, a été réalisée par rachat de la totalité des parts des sociétés Suncop I NV et Suncop 2 BVBA.

Asse, Z4 Broekooi 290 : ce site, qui appartenait auparavant au promoteur logistique britannique Segro et dispose d'un accès direct au périphérique (ring) de Bruxelles, comporte un entrepôt avec bureaux pour un total d'environ 26 000 m² sur un terrain de 5 ha. Il est entièrement loué à l'entreprise de papier et de solutions d'emballage Antalis. La transaction, réalisée au début de janvier 2015, représente un budget d'investissement d'environ 11 millions d'euros²⁴. Le bail court a cours à ce jour jusqu'à la fin de mai 2016, après quoi WDP a l'intention de redévelopper entièrement ou partiellement le site en fonction des prélocations.

Willebroek, Victor Dumonlaan : site situé dans le prolongement du terminal de conteneurs à Willebroek. MG Real Estate va réaliser un site d'environ 40 000 m² sur une superficie de 7,5 ha. Dans une première phase, un bâtiment logistique d'environ 15 000 m² a été réalisé, lequel a été livré et acquis par WDP à la mi-juin 2015. Dans une seconde phase, cette superficie sera éventuellement doublée, avec livraison prévue au deuxième trimestre 2016.²⁵ Les deux phases ont été louées à Damco sur la base d'un bail 3-6-9. Damco souhaite consolider ses activités logistiques sur le site de Willebroek, entre le port d'Anvers et Bruxelles. Il reste en outre encore environ 10 000 m² de potentiel de développement disponible sur le site. WDP acquiert ce site total de MG Real Estate, de manière phasée et après la réception des travaux. Le montant d'investissement en ce qui concerne la première phase est d'environ 10 millions d'euros.

Pays-Bas

Moerdijk, Transitoweg 5 : WDP a acquis ce site, qui appartenait précédemment au

²² Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Projets en exécution – Belgique ».

²³ « MLB » est l'abréviation de « Maritime Logistics Bornem ».

²⁴ Frais de transaction compris.

²⁵ Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Projets en exécution – Belgique ».

*Spoorwegpensioenfond*s et est actuellement loué à un détaillant, en février 2015. Ce site, détenu en pleine propriété, comprend un immeuble composé d'entrepôts avec bureaux d'une surface d'environ 41 000 m² et comprenant des installations de transbordement, est situé au port de Moerdijk, lequel est équipé entre autres d'un terminal de transport maritime. Le budget d'investissement de cette transaction est d'environ 18 millions d'euros²⁶.

Barendrecht, Dierensteinweg 30/Spoorwegemplacement 1 et Breda, IABC : au début de mai 2015, WDP et The Greenery ont conclu un partenariat pour l'acquisition, le redéveloppement et le développement ultérieur des sites de The Greenery, situés à Barendrecht et à Breda. Il s'agit d'un investissement initial d'environ 46 millions d'euros pour l'acquisition des deux sites.²⁷

Tilbourg, Hermesstraat 1 : un site sis sur le terrain industriel de Vossenbergh, à proximité immédiate du terminal de conteneurs de Tilbourg, aux Pays-Bas, d'une superficie totale de plus de 45 000 m². Les bâtiments, équipés d'un dispositif de réfrigération et en outre certifiés TAPA, sont entièrement pré loués au prestataire de services logistiques ID Logistics, qui y installera les activités de distribution pour FUJIFILM Europe BV, ancienne propriétaire du bâtiment et toujours active sur le site de production limitrophe. Cette transaction, réalisée mi-mai 2015, implique un montant d'investissement global d'environ 36 millions d'euros de la part de WDP. ID Logistics souscrit à un engagement locatif ferme de 5 années, avec option de reconduction pour 5 nouvelles années.

Sites de Meppel, Bodegraven (2) et Drunen : opération de type *sale and rent back* (réalisée à la fin de juin 2015) portant sur quatre bâtiments, pour une surface totale de plus de 37 000 m², appartenant précédemment à un prestataire de services logistiques. Ces bâtiments ont été adaptés aux activités logistiques de ce prestataire de services logistiques, lequel signe pour cette transaction un bail ferme de huit ans en moyenne. Cette transaction porte sur un budget d'investissement d'environ 6 millions d'euros.

Alblasserdam, Nieuwland Parc 121: un nouveau site dans le secteur PFL²⁸, cette fois-ci pour Staay Food Group, près de Rotterdam. Staay Food Group, actif mondialement dans l'importation, l'exportation, le commerce de gros et la culture de fruits et légumes, souhaite centraliser ses activités sur ce site en relation avec sa croissance constante. La transaction, qui porte sur un budget d'investissement d'environ 12 millions d'euros, a lieu par le biais d'une opération de type *sale and rent back* des bâtiments existants, ainsi que d'un projet de construction neuve.²⁹ L'opération de *sale and rent back* sera finalisée en même temps que la livraison de la construction neuve au mois de décembre 2015. Le locataire Staay Food Group souscrit à un engagement locatif ferme de quinze ans.

²⁶ Frais de transaction compris.

²⁷ Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Projets en exécution – Pays-Bas ».

²⁸ « PFL » signifie « Pommes de terre, Fruits et Légumes ». WDP avait déjà annoncé antérieurement l'acquisition des sites de The Greenery à Breda et à Barendrecht. Voir le communiqué de presse du 29 avril 2015.

²⁹ Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Projets en exécution – Pays-Bas (Papendrecht) ».

Tous ces acquisitions ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur, telle que déterminée dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers indépendants.

Projets finalisés au cours du premier semestre de 2015

Belgique

Vilvoorde, Havendoklaan 10 : dans la zone Cargovil, un entrepôt d'environ 7 000 m² a été construit sur une parcelle sise à proximité du site WDP à la Havendoklaan 12 pour le prestataire de services logistiques Intertrans. Le budget d'investissement s'élève à 5 millions d'euros.

Pays-Bas

Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3) : un projet de plus de 14 000 m² sur la base d'un bail conclu avec Kuehne + Nagel qui centralise plusieurs de ses activités sur le site et y a également établi son siège. Le projet sera certifié BREEAM et, d'après les prévisions, il devrait obtenir la notation *Very Good*. L'investissement total pour la première phase se monte à environ 16 millions d'euros.

Zwolle, Paderbornstraat 21 : un nouvel entrepôt d'e-commerce certifié BREEAM (notation prévue : *Excellent*) d'une superficie d'environ 35 000 m², entièrement conçu sur mesure pour wehkamp.nl, le plus grand entrepôt en ligne des Pays-Bas. La collaboration repose sur un bail de quinze ans fermes. Le projet nécessite un investissement de la part de WDP d'environ 30 millions d'euros pour ce qui concerne la phase I du bâtiment. D'autre part, le locataire wehkamp.nl a lui-même investi plus de 70 millions d'euros pour son aménagement.

Harderwijk, Archimedesstraat 9 : un projet de construction neuve sur mesure d'Alcoa. Il s'agit d'un nouveau centre de distribution avec espace de stockage d'une superficie totale de 17 000 m² (à l'exclusion des bureaux et d'une mezzanine), qui sera construit sur une parcelle acquise par WDP. Alcoa privilégie cet emplacement en raison de sa situation stratégique par rapport à sa clientèle néerlandaise et allemande. Alcoa souscrit à un bail de longue durée de dix ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 16 millions d'euros.

Projets en exécution

Belgique

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 : aménagement d'un entrepôt de congélation ultramoderne d'une capacité de 30 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe international spécialisé dans les produits de boulangerie, sur la base d'un bail de 20 ans. La livraison est prévue pour le troisième trimestre de 2015. L'investissement est estimé à environ 18 millions d'euros. Le site de production attenante de Lantmännen Unibake a été détruit dans un grand incendie survenu à la mi-juin 2015.

L'entrepôt de congélation de WDP a été épargné, mais a néanmoins subi quelques dégâts, ce qui a retardé sa livraison, initialement prévue fin juin 2015. Les frais engendrés par les dégâts sont couverts par l'assurance.

Bornem, Sluisweg 32 : un entrepôt en construction d'environ 18 000 m² dont la livraison est prévue au quatrième trimestre 2015 dans le cadre du campus FMCG multimodal³⁰ pour DHL Supply Chain. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Willebroek, Victor Dumonlaan : réalisation de la seconde phase du site logistique³¹ pour Damco (avec livraison prévue au deuxième trimestre 2016), ainsi que le développement d'une troisième phase en fonction des locations, d'une superficie totale de plus de 25 000 m². Le budget d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros.

Pays-Bas

Soesterberg, Centurionbaan : sur un nouveau terrain en bordure de l'A28, WDP construit un nouvel immeuble industriel pour Hypsos, spécialiste en communication *live*. Un entrepôt avec bureaux d'une surface dépassant les 7 200 m² sera construit sur un terrain d'une superficie supérieure à 1,1 ha. Ce projet est destiné à déboucher sur un immeuble « *haut de gamme* » construit sur mesure pour le locataire, sur la base d'un bail à long terme, avec une livraison prévue pour le quatrième trimestre 2015. Le budget d'investissement s'élève à plus de 7 millions d'euros.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 et Breda, IABC : d'une part, à Barendrecht, WDP réalise une construction neuve à l'emplacement de la Dierensteinweg en vue de l'expansion de l'actuel centre de distribution de Détail de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction est réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La livraison des deux bâtiments, représentant au total environ 40 000 m², est prévue pour la fin 2016. Par ailleurs WDP assure à Breda la construction d'un site neuf d'environ 20 000 m². Le site est partiellement aménagé comme centre de distribution de Fruits rouges pour The Greenery. La livraison est prévue pour le courant du quatrième trimestre 2016. Dans l'intervalle, les opérations logistiques de The Greenery Fruits rouges restent hébergées sur le site actuel. Les baux des locataires actuels sur ce site restent actifs. À l'avenir, WDP redéveloppera la partie du terrain récupérée. WDP prévoit pour cette transaction un rendement locatif brut de 7 % minimum pendant les premières années (abstraction faite de l'extension ultérieure après le redéveloppement). Le budget d'investissement s'élève à environ 26 millions d'euros, répartis sur les deux années à venir.

Papendrecht, Nieuwland Parc : projet de construction neuve situé dans le prolongement de l'opération *sale and rent back*³², composé d'un entrepôt avec bureaux d'une surface totale de plus de 7 000 m²,

³⁰ Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Acquisitions – Belgique ».

³¹ Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Acquisitions – Belgique ».

³² Voir « 2.4. Transactions et réalisations – Acquisitions – Pays Bas (Alblasserdam) ».

réalisé par Heembouw, avec une livraison prévue à la fin de 2015. Le locataire Staa Food Group souscrit à un engagement locatif ferme de quinze ans. Le budget d'investissement s'élève à plus de 13 millions d'euros.

Roumanie³³

Braila : WDP construit un immeuble d'environ 16 000 m² composé d'espaces de stockage sur une concession située près du Danube à Braila. Après une livraison par phases (prévue pour l'automne 2015), l'espace sera loué par Yazaki, fournisseur international japonais de premier plan pour l'industrie automobile, sur la base d'un bail à long terme de quinze ans avec option d'extension. Le locataire, Yazaki, est déjà présent en Roumanie par le biais de plusieurs succursales. Ce projet nécessite un investissement d'environ 9 millions d'euros³⁴.

Brasov : un contrat a été signé avec Inter Cars, le locataire actuel d'un nouvel entrepôt WDP à Brasov, qui projette de doubler sa surface sur ce site. WDP prévoit pour cette surface supplémentaire de 5 000 m² un budget d'investissement d'environ 2 millions d'euros³⁵ et une livraison à la fin du quatrième trimestre 2015. Inter Cars souscrit un bail de dix ans pour la construction neuve et prolonge d'autre part le bail pour ses immeubles existants jusqu'à la même durée.

Ploiesti : le développement d'une construction neuve de 12 000 m² a commencé pour Federal-Mogul, un fabricant et fournisseur de renommée internationale actif dans le secteur automobile, avec une livraison prévue pour la fin 2015, sur la parcelle existante où un bâtiment logistique avait déjà été érigé antérieurement pour Roquet. Federal-Mogul souscrit à un bail de dix ans fermes. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros³⁶.

Ventes

Leuven, Vaart 25-35 : en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria (hébergeant actuellement divers petits commerçants) en une tour de logement résidentiel. *I love Hungaria* sera prêt au printemps 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E. par phases.³⁷

D'autre part, le premier semestre 2015 a vu se concrétiser la vente du septième étage de la tour Asar à Anderlecht, 9 avenue Frans Van Kalken.

³³ 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.

³⁴ Sur une base de 100 % de l'investissement.

³⁵ Sur une base de 100 % de l'investissement.

³⁶ Sur une base de 100 % de l'investissement.

³⁷ Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

Pour l'heure, un montant de 0,9 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente* a été inscrit au bilan. Il s'agit d'une parcelle de terrain à Wieze qui sera vendue.

Durabilité

Démarrage d'un projet 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 commencé 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. L'obtention des subventions SDE+³⁸ nécessaires au projet est acquise. WDP prévoit de boucler la mise en œuvre du projet, en concertation avec les locataires, pour la fin de l'année 2016.

WDP investit déjà dans l'installation photovoltaïque d'une puissance totale de 2,5 MWp sur le toit de l'entrepôt d'e-commerce ultramoderne sur mesure pour wehkamp.nl à Zwolle. Cette installation est conforme à l'octroi d'une notation BREEAM *Excellent* pour ce site.

Faits survenus après la date du bilan

Pays-Bas

Hasselt, Hanzeweg: pôle multimodal dans la région de Zwolle (Hasselt), composé d'un terminal de conteneurs d'une superficie d'environ 23 000 m² (sur la base d'un bail ferme à long terme de 20 ans) et accompagné d'un entrepôt de transbordement d'environ 10 000 m² loué sur la base d'un bail ferme de 10 ans à Westerman Logistics, un prestataire de services logistiques pour la région du Benelux et le Nord de l'Allemagne, ainsi que d'un centre de distribution d'environ 20 000 m², qui abrite les activités *knocked-down*³⁹ de Scania Logistics Netherlands, producteur de véhicules lourds, en fonction de son site de production, également sis à Zwolle. Cette acquisition sera réalisée par phases au long du troisième trimestre de 2015. Cette transaction porte sur un budget d'investissement d'environ 25 millions d'euros.

Veghel, Eisenhowerweg 15 : en juillet 2015, WDP a pu signer un contrat pour l'acquisition, pour 1,5 millions d'euros, d'un terrain de 8 500 m² attenant au site existant, en vue de la réalisation future d'un projet en fonction des locations.

³⁸ Le SDE (« Stimuleringsregeling duurzame energieproductie », ou « Règlement d'incitation à la production d'énergie durable »), auquel a succédé le SDE+, est un règlement ministériel visant à promouvoir la production d'énergies propres et durables aux Pays-Bas. Ce règlement génère un rendement (mesuré en « IRR » – « Internal Rate of Return ») conforme à celui des investissements dans l'immobilier.

³⁹ Le « Complete Knocked Down » (ou « CKD ») est un processus de production mis en œuvre dans le secteur automobile. Pour les véhicules CKD, toutes les pièces sont fabriquées et emballées dans des caisses, puis transportées par bateau et ensuite assemblées dans une usine d'assemblage locale dans le pays de destination.

Roumanie⁴⁰

Au premier semestre 2015, WDP peut doubler son patrimoine futur en Roumanie, atteignant ainsi environ 100 000 m² de surface louable⁴¹. Outre les projets en exécution, les projets supplémentaires suivants peuvent être annoncés :

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, va s'installer dans un nouvel entrepôt à construire de 12 000 m² environ (livraison prévue : T1 2016) sur la base d'un bail de dix ans fermes. WDP prévoit pour ce projet un budget d'investissement d'environ 8 millions d'euros⁴².

Sibiu (1): site également situé le long du Corridor pan-européen IV et à proximité immédiate de l'aéroport international de Sibiu ; la construction d'un entrepôt logistique d'environ 8 000 m² a commencé pour une livraison au secteur ferroviaire par Siemens, le locataire. Siemens signe à cet effet un bail de 10 ans fermes. WDP prévoit une livraison de cette construction neuve pour le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros⁴³.

Sibiu (2) : d'autre part, WDP va aménager un hub stratégique pour DPD, déjà locataire à Courcelles, en Belgique. Ce hub sera composé d'un entrepôt avec bureaux d'une surface d'environ 4 500 m², ainsi que d'un parking spacieux. DPD souscrit un bail de quinze ans fermes. WDP prévoit une livraison pour le courant du deuxième trimestre 2016. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros⁴⁴.

⁴⁰ 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.

⁴¹ Sur une base de 100 % de l'investissement.

⁴² Sur une base de 100 % de l'investissement.

⁴³ Sur une base de 100 % de l'investissement.

⁴⁴ Sur une base de 100 % de l'investissement.

2.5. Gestion des ressources financières

Chiffres financiers clés

CHIFFRES FINANCIERS CLÉS	30.06.2015	31.12.2014
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	1 025,7	863,6
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	1 051,0	876,8
Total du bilan (en millions d'euros)	1 805,5	1 570,3
Taux d'endettement ¹ (en %)	58,2	55,8
Interest Coverage Ratio ² (en x)	4,0	3,3
Coût moyen de l'endettement (en %)	2,9	3,5
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	3,9	3,5
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,3	4,1
Hedge ratio ³ (in %)	76,9	82,0
Durée restante moyenne des couvertures ⁴ (en ans)	7,1	6,7

¹ Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (SIR).

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

³ Pourcentage des dettes à frais d'intérêt fixes ou couvertes contre les fluctuations des taux d'intérêt pas des produits financiers dérivés (obligations émises à taux fixe après la date du bilan inclus).

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

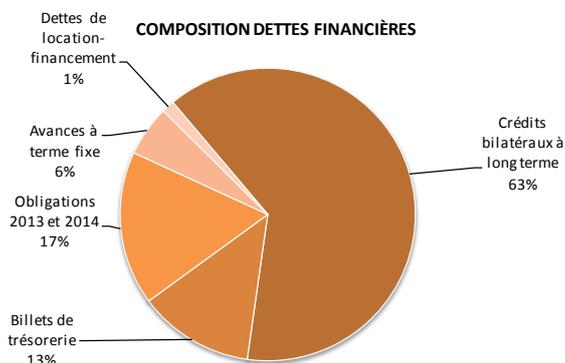
Structure de l'endettement

Composition

Au 30 juin 2015, le montant total des dettes financières consolidées s'élevait à 1 026,5 millions d'euros. Ce montant est réparti de la façon suivante :

- 650,1 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long termes, répartis entre neuf banques ;
- 130,4 millions d'euros de billets de trésorerie ;
- 174,5 millions d'euros en obligations⁴⁵ ;
- 14,1 millions d'euros en dettes de leasing ;
- 57,4 millions d'euros d'avances à terme fixe.

⁴⁵ Il s'agit en l'occurrence de l'emprunt obligataire émis en 2013 et de celui qui a été émis au printemps 2014, tous deux d'une durée de 7 ans. L'obligation émise en 2015 après la date du bilan n'est pas inclus. Voir www.wdp.be.



Échéances

Les échéances des dettes financières sont principalement réparties sur la période 2015-22. Les dettes arrivant à échéance en 2015 portent principalement sur les billets de trésorerie⁴⁶. En ce qui concerne les échéances des dettes à long terme en 2015, les lignes de crédit concernées ont déjà entièrement été prorogées.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 juin 2015 est de 3,9 ans⁴⁷. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme inscrits et non inscrits, la durée moyenne pondérée est de 4,3 ans⁴⁸. Fin 2014, ces durées étaient respectivement de 3,5 et 4,1 ans.

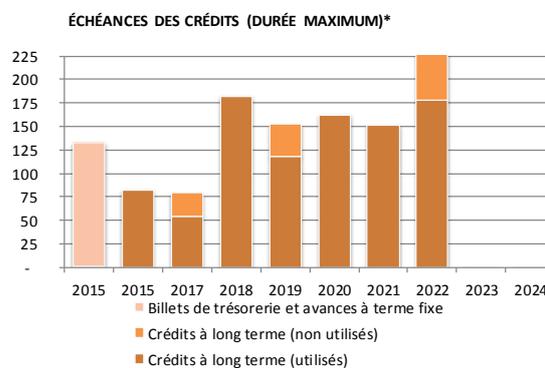
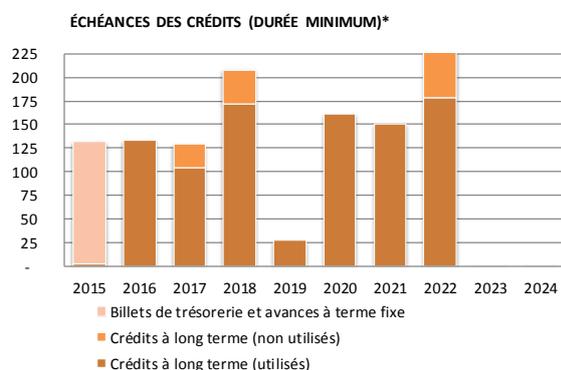
Le montant total des lignes de crédit à long terme non inscrites et confirmées s'élevait à 110 millions d'euros⁴⁹, y compris l'obligation émise après la date du bilan.

⁴⁶ Le programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par des facilités de back-up.

⁴⁷ Y compris les dettes à court terme : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie (voir également la note en bas de page ci-dessus).

⁴⁸ Pour certains crédits, le prêteur peut décider de proroger le crédit par une option de prorogation. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,6 ans.

⁴⁹ À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie.

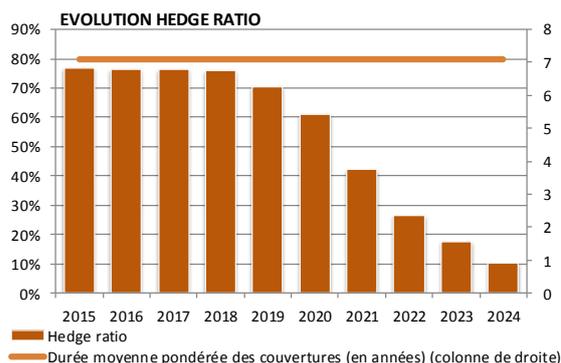


* Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Dans le cas de la durée minimale, on présume que ces options de prorogation ne seront pas exercées. Dans le cas de la durée maximale, on présume qu'elles seront exercées systématiquement. Au respect de la calculation, l'obligation émis après la date du bilan avec échéance en 2022 est inclus.

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 816 millions d'euros, avec une durée moyenne pondérée de 7,1 ans, ce qui implique un taux de couverture (*hedge ratio*) de 77 %⁵⁰.

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 2,9 % pour le premier semestre 2015, 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. Cependant, le coût moyen total des dettes a été réduit jusqu'à 2,8 %, l'obligation réalisé après la date du bilan inclus. En 2014, le coût moyen de la dette était de 3,5 %. L'*Interest Coverage Ratio*⁵¹ est égal à 4,0x pour le premier semestre 2015, contre 3,3x pour la totalité de l'exercice 2014.



⁵⁰ L'obligation émis à taux fixe après la date du bilan (54,4 million d'euros), est inclus au montant des dettes financiers à taux fixe. Cette quote-part à taux fixe est aussi comptée au respect de la durée moyenne pondérée des couvertures ainsi que de la taux de couverture.

⁵¹ 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.

Exécution de la stratégie de financement

Au cours du premier semestre 2015, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- Dividende optionnel d'un montant d'environ 26 millions d'euros⁵²

Les actionnaires de WDP ont opté, à raison de plus de 55 % de leurs actions, pour un apport en droits au dividende en échange de nouvelles actions, plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Cela conduit à une augmentation de capital pour WDP d'environ 26 millions d'euros par la création de 386 788 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 66,30 euros.

- Prolongation de la ligne de crédit chez Monte Paschi pour 20 millions d'euros

WDP a concrétisé avec Monte Paschi la prolongation d'un crédit existant de 18 millions d'euros venant à échéance le 30 mai 2015 par le biais d'une facilité de crédit de 20 millions d'euros d'une durée de cinq ans.

- Octroi d'un nouveau crédit de 25 millions d'euros par KBC Bank

WDP a contracté un emprunt auprès de KBC Bank. Il s'agit d'un crédit de type *bullet* de 25 millions d'euros sur sept ans.

- Octroi d'un nouveau crédit de 25 millions d'euros par la Caisse d'Épargne

WDP a contracté un emprunt auprès de la Caisse d'Épargne. Il s'agit d'un crédit de type *bullet* de 25 millions d'euros sur cinq ans.

- Octroi d'un nouveau crédit de 35 millions d'euros par ING Banque

WDP a contracté un emprunt de 35 millions d'euros de type *bullet* auprès d'ING Banque pour une durée de sept ans.

Faits survenus après la date du bilan

- WDP a réalisé un placement privé d'obligations d'une durée de sept ans pour un montant total de 92,2 millions d'euros.

Les obligations ont été émises, pour 54,4 millions d'euros (59 % du total de l'émission), à taux d'intérêt fixe et, pour 37,8 millions d'euros (41 % du total de l'émission), à taux d'intérêt variable. Les obligations à taux d'intérêt fixe ont été émises à un prix d'émission de 99,361 % et offrent un rendement annuel brut de 2,601 %. Les obligations à taux d'intérêt variable sont

⁵² Voir le communiqué de presse du 29 mai 2015.

émises à 100 % et s'accompagneront d'un paiement des intérêts semestriel⁵³. Les revenus nets de cette émission sont utilisés par WDP à des fins d'exploitation générales, et plus particulièrement en vue de la croissance du groupe WDP et de la diversification de ses ressources financières. Cette émission implique également une prorogation de la durée moyenne des dettes. Le closing de ces transactions a eu lieu le 2 juillet 2015.

Risques financiers

En 2015 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 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.*

⁵³ Concernant les obligations à taux d'intérêt variable, leur intérêt sera calculé sur la base d'une marge de 175 points de base au-dessus de l'EURIBOR 6 mois.

2.6. Perspectives

WDP majore l'augmentation prévisionnelle du résultat net courant en 2015. Le volume d'investissement net d'environ 275 millions d'euros réalisé en 2014 contribuera entièrement au résultat au cours de l'exercice 2015. Par ailleurs, plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées ou planifiées en 2015, de même que plusieurs projets de constructions neuves en cours et à livrer en 2015. La réalisation de cette croissance tient compte d'une structure du capital demeurant constante, avec un ratio d'endettement d'environ 56 %.

Sur la base du bénéfice réalisé au premier trimestre 2015 du volume d'acquisition des mois écoulés et des perspectives pour le reste de l'exercice, WDP rehausse son ambition d'une augmentation prévue du résultat net courant (EPRA) à 4,70 euros (auparavant 4,50 euros) par action (soit environ 85 millions d'euros contre 82 millions auparavant), ce qui correspond à une hausse de 15 % par rapport à 2014.⁵⁴ En ce qui concerne le rehaussement escompté, 9 % (0,35 euro par action) s'applique à la forte croissance du portefeuille en 2014-15 et 6 % (0,25 euro par action) est dynamisé par la diminution du coût de dettes, dont le coût moyen total des dettes a été réduit jusqu'à 2,8 %.

Cette croissance attendue devrait également permettre d'augmenter à nouveau le dividende, et ce de 10 %, à 3,75 euros bruts par action (auparavant 3,60 euros), de surcroît sur la base d'un faible taux de versement d'environ 80 %.

Sur les 11 % de contrats qui arrivent à échéance en 2015, 93 % ont déjà pu être renouvelés. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché locatif, WDP table sur un taux d'occupation moyen de 97 % pour 2015.

⁵⁴ 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

Cours et volume

DONNÉES PAR ACTION	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	18 507 260	17 438 644	16 079 247
Free float	74%	73%	72%
Capitalisation boursière (en euros)	1 282 368 045	1 093 054 205	847 376 317
Volume traité	3 123 517	3 165 630	3 244 920
Volume journalier moyen (en euros)	1 751 366	691 657	629 536
Vélocité*	16,9%	18,2%	20,2%
Cours boursier pour l'année			
maximum	76,69	64,15	55,69
minimum	61,90	51,68	43,77
clôture	69,29	62,68	52,70
NAV (IFRS)** (en euros)	37,3	35,2	32,8
NAV (EPRA)** (en euros)	40,3	39,2	35,9
Pourcentage de distribution	N/R	88%	88%
Résultat net courant/action*** (en euros)	2,32	4,10	3,85
Résultat net courant/action**** (en euros)	2,24	3,87	3,70
Dividende brut/action (en euros)	N/R	3,40	3,25
Dividende net/action (en euros)	N/R	2,55	2,44

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

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

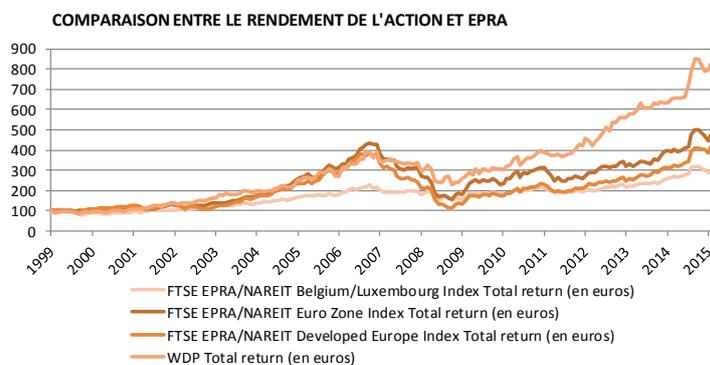
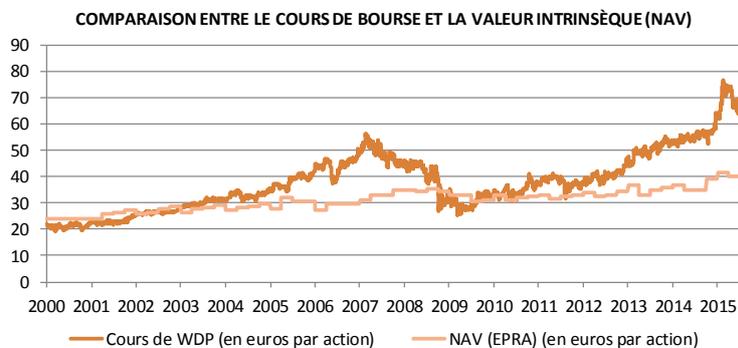
*** Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

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



NYSE EURONEXT
IPO : 28|06|1999
Cotation : continue
Code ISIN : BE0003763779
Pourvoyeur de liquidités : Petercam
et Kempen & Co

Évolution à long terme du cours et du rendement



Faits survenus après la date du bilan

Le 20 juillet 2015, les 3 603 actions au porteur qui avaient été inscrites, en application de la Loi *Afschaffing Toondereffecten (Loi sur l'abrogation des titres au porteur)*, sur un compte de titres au nom de la société (sans pour autant que cette dernière ne soit propriétaire des titres en question), ont été vendues sur le marché réglementé Euronext Bruxelles. Les sommes résultant de cette vente, après déduction des frais de WDP pour le maintien et la gestion des actions concernées, ont été déposées à la Caisse des dépôts et consignations jusqu'à demande de restitution par un ayant-droit. La Loi *Afschaffing Toondereffecten* prévoit une amende de 10 % par année de retard de la demande de restitution (à compter du 1er janvier 2016).

3.2. Les obligations

WDP a réalisé, à la fin du mois de juin 2015, un placement privé d'obligations d'une durée de sept ans avec échéance au 2 juillet 2022, pour un montant total de 92,2 millions d'euros. Les obligations ont été émises, pour 54,4 millions d'euros (59 % du total de l'émission), à taux d'intérêt fixe et, pour 37,8 millions d'euros (41 % du total de l'émission), à taux d'intérêt variable. Les obligations à taux d'intérêt

fixe sont émises à un prix d'émission de 99,361 % et offrent un rendement annuel brut de 2,601 %. Les obligations à taux d'intérêt variable sont émises à 100 % et s'accompagneront d'un paiement des intérêts semestriel⁵⁵. Les obligations sont librement négociables à Euronext Bruxelles.⁵⁶

En mai 2014, WDP a procédé avec succès à une offre publique d'obligations retail d'une durée de sept ans arrivant à échéance le 13 juin 2021, pour un montant total de 125 millions d'euros. Les obligations ont été émises à 101,875 %, ce qui correspondait à un rendement annuel brut fixe de 3,073 %. Au 30 juin 2015, le cours indicatif des obligations était de 104,39 %. Les obligations sont librement négociables à Euronext Bruxelles.⁵⁷

En mars 2013, WDP a procédé avec succès à un placement privé d'obligations d'une durée de sept ans arrivant à échéance le 18 mars 2020, pour un montant total de 50 millions d'euros. Les obligations ont été émises à 99,861 %, ce qui correspondait à un rendement annuel brut fixe de 3,82 %. Au 30 juin 2015, le cours indicatif des obligations était de 106,13 %. Les obligations sont également librement négociables à Euronext Bruxelles.⁵⁸

3.3. Structure de l'actionariat de la société⁵⁹

La structure sociale familiale RTKA (qui englobe la totalité des actions de la famille Jos De Pauw en indivision) détient actuellement 4 814 918 actions WDP, soit 26,02 % du total des titres assortis d'un droit de vote au sein de WDP. De Pauw SA est titulaire de 1 869 actions. Ces entités détiennent conjointement 26,03 % du capital de WDP.

À la date du 30 juin 2015, la participation de la Société fédérale de Participations et d'Investissement était supérieure à 3 %⁶⁰. WDP a également reçu un avis de BNP Paribas Investment Partners SA lui notifiant qu'elle détenait, à compter du 14 juin 2013, une participation de 3,73 % en actions WDP. Par ailleurs, WDP a reçu un avis d'AXA Investment Partners SA lui notifiant qu'elle ne dépassait plus la limite de 3 % du total des droits de vote existants à dater du 13 avril 2015.⁶¹

⁵⁵ Concernant les obligations à taux d'intérêt variable, leur intérêt sera calculé sur la base d'une marge de 175 points de base au-dessus de l'EURIBOR 6 mois.

⁵⁶ Il y a 544 obligations en circulation associées à un code ISIN BE0002234038 (fixed rate note) et 378 obligations en circulation associées à un code ISIN BE0002235043 (fixed rate note).

⁵⁷ Il y a 125 000 obligations en circulation associées à un code ISIN BE0002216829.

⁵⁸ Il y a 500 obligations en circulation associées à un code ISIN BE0002192582.

⁵⁹ Situation sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'au 30 juin 2014 inclus. Les éventuelles modifications communiquées peuvent être consultées sur www.wdp.be.

⁶⁰ La Société fédérale de Participations et d'Investissement (26 octobre 2011) est la maison mère de Belfius SA, qui est elle-même la maison mère de Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium est la maison mère des entreprises DELP Invest et Dexia Life & Pensions.

⁶¹ Voir le communiqué de presse du 25 juin 2014.

3.4. Agenda financier

Agenda financier	
12 11 2015	Publication des résultats du 3 ^{ème} trimestre 2015
Semaine 7 2016	Publication des résultats annuels de 2015
27 04 2016	Assemblée générale
02 05 2016	Date de détachement du coupon de dividende 2015
03 05 2016	Date de clôture du registre des dividendes 2015
TBD ⁶²	Date de versement des dividendes 2015

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le site www.wdp.be.

⁶² En fonction de la décision du gérant du Conseil d'Administration concernant un éventuel dividende optionnel.

4. Rapport immobilier⁶³

4.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

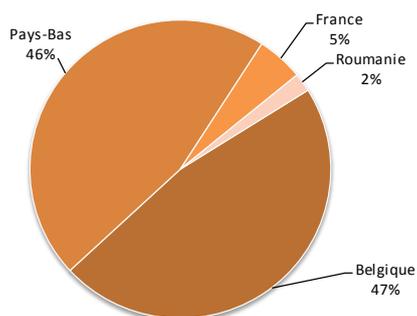
Situation du portefeuille au 30 juin 2015

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*)⁶⁴ de 1 720,9 millions d'euros au 30 juin 2015. La valeur comparable à la fin 2014 s'élevait à 1 492,1 millions d'euros

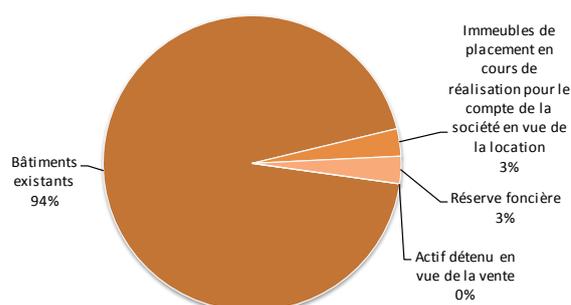
Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

JUSTE VALEUR (en millions d'euros)	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Roumanie</i>	<i>Total</i>
Bâtiments existants	758,9	770,2	76,3	9,4	1 614,8
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	42,0	11,2	0,0	4,4	57,6
Réserve foncière	16,9	9,4	3,0	18,4	47,7
Actif détenu en vue de la vente	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9
Total	818,7	790,8	79,3	32,2	1 720,9

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



⁶³ 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 %).

⁶⁴ 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 : 4,6 %, France : 3,5 % et Roumanie : 1,5 %.

**STATISTIQUES RELATIVES AU
PORTEFEUILLE PAR PAYS**

	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	70	51	8	3	132
Superficie louable brute (en m ²)	1 531 796	1 181 214	145 511	15 381	2 873 902
Terrains (en m ²)	2 895 525	2 123 843	376 174	860 977	6 256 519
Juste valeur (en millions d'euros)	818,7	790,8	79,3	32,2	1 720,9
% de la juste valeur totale	47%	46%	5%	2%	100%
% de variation de la juste valeur pour le premier semestre	-0,3%	1,5%	-2,2%	-0,4%	0,4%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,6%	0,9%	10,0%	0,0%	2,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,9	7,6	3,6	7,5	6,1
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,9%	7,8%	8,5%	8,9%	7,9%
Effet de la vacance	-0,3%	-0,1%	-0,9%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,4%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,3%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	7,1%	7,2%	7,3%	8,8%	7,1%

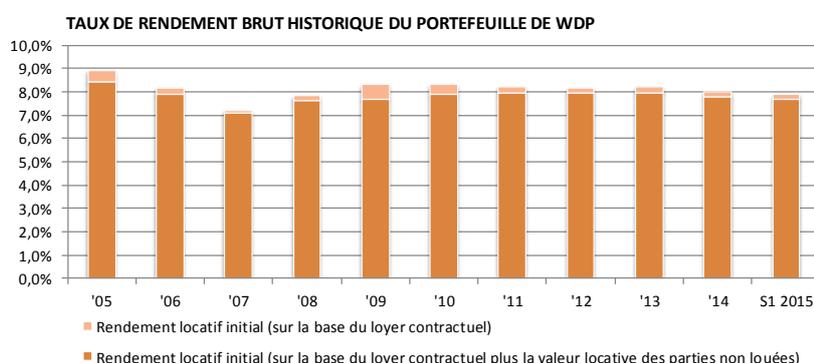
¹ Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

² Panneaux solaires non compris.

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

Évolution de la juste valeur durant le premier semestre 2015

Au premier semestre 2015, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 186,1 millions d'euros. Parallèlement, 35,5 millions d'euros ont été alloués à l'achèvement de projets prélevés pour propre compte. Des ventes immobilières ont également eu lieu pour un montant de 0,4 million d'euros.



La variation dans l'évaluation des immeubles de placement de 7,6 million d'euros s'explique par une baisse des rendements dûs par rapport au portefeuille aux Pays-Bas. Après addition de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le rendement locatif brut s'élève, au 30 juin 2015, à 7,9 %, soit un pourcentage stable par rapport aux 8,0 % de la fin 2014.

Valeur et composition du portefeuille en location

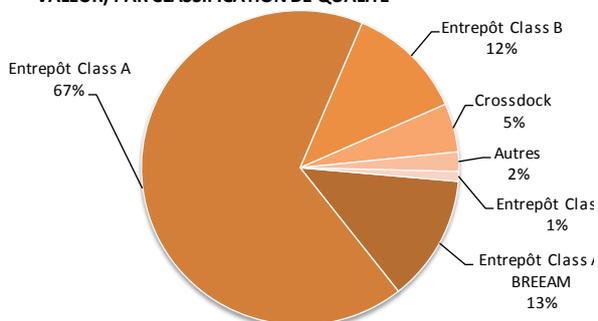
La superficie totale couvre 625,7 hectares, dont 46,4 hectares en concession. Le solde de 579,3 hectares a une juste valeur de 600,6 millions d'euros, soit 35 % de la juste valeur totale. La valeur foncière moyenne s'élève ainsi à 103,7 euros/m² hors frais de transaction. Cette superficie inclut également les réserves foncières, situées principalement en Belgique et en Roumanie.

DESTINATION AU 30.06.2015	<i>Superficie bâtie (en m²)</i>	<i>Valeur locative estimée (en millions d'euros)</i>	<i>Valeur locative moyenne estimée au m² (en euros)</i>	<i>% de la valeur locative</i>
Entrepôts	2 331 073	96,2	41,3	79,6
Bureaux	191 703	17,6	91,7	14,5
Locaux commerciaux	13 944	0,7	48,2	0,6
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	337 182	6,5	19,2	5,3
Total	2 873 902	120,9	42,1	100,0

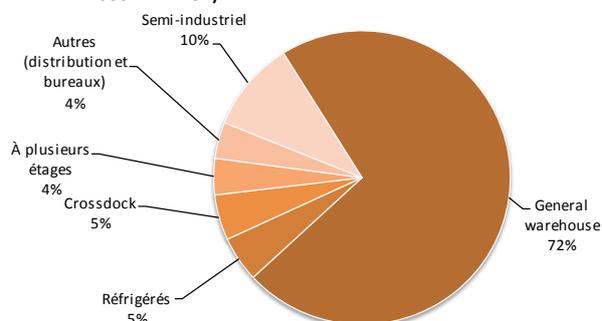
La superficie louable totale des bâtiments représente 2,9 millions de m², pour une valeur locative totale estimée de 120,9 millions d'euros. Les entrepôts se taillent ici la part du lion (79,6 %), avec 2 331 073 m² et une valeur locative globale de 96,2 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne au mètre carré s'élève ainsi à 41,3 euros.

Les bureaux représentent 191 703 m², soit une valeur locative de 17,6 millions d'euros. La valeur locative moyenne au mètre carré s'élève à 91,7 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 13 944 m² et représentent une valeur locative de 0,7 million d'euros, avec une moyenne de 48,2 euros au mètre carré. Enfin, différentes affectations représentent 337 182 m² (6,5 millions d'euros), pour une valeur locative moyenne de 19,2 euros/m².

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DU JUSTE VALEUR) PAR CLASSIFICATION DE QUALITÉ

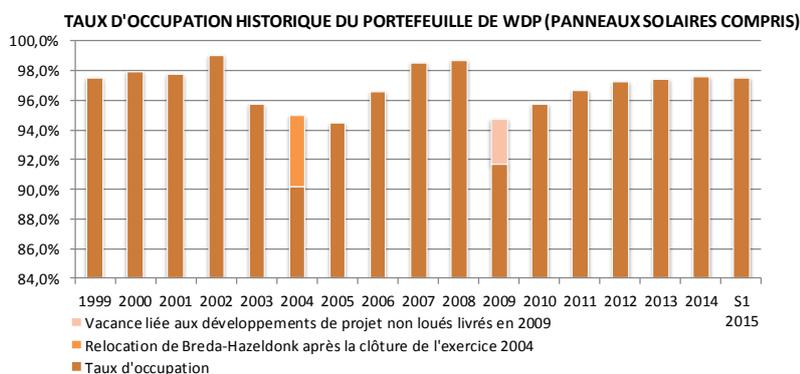


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SUR LA BASE DU JUSTE VALEUR) PAR TYPE DE BÂTIMENT



Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 97,5 % au 30 juin 2015, contre 97,6 % à la fin 2014 (panneaux solaires compris)⁶⁵. 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.

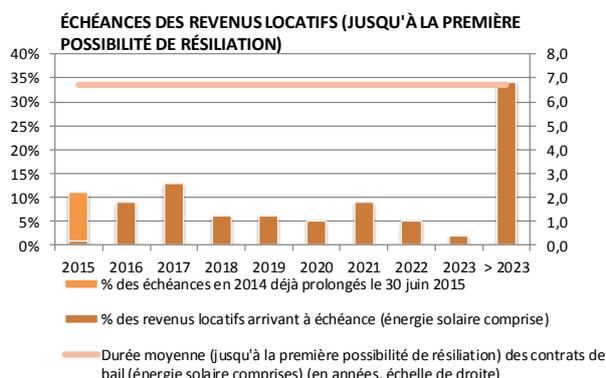


⁶⁵ Abstraction faite des panneaux solaires, le taux d'occupation s'élève à 97,3 %.

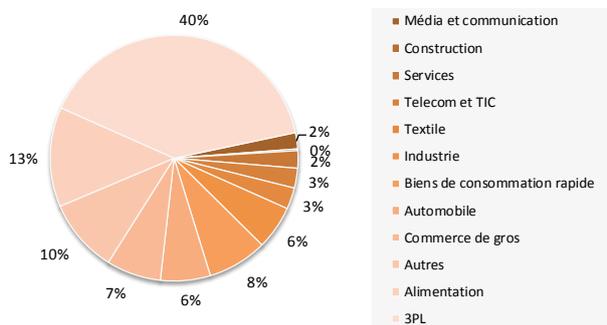
Le développement de partenariats avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale des contrats de bail s'élève à 7,9 ans. Compte tenu de la première possibilité de résiliation, la durée résiduelle moyenne s'élève à 6,1 ans.

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 8,3 ans. Compte tenu de la première possibilité de résiliation, la durée résiduelle moyenne s'élève à 6,7 ans.

Les principaux locataires sont : énergie solaire avec une part de 8,5 % du produit locatif, Kuehne + Nagel (7,4 %), le groupe Univeg (7,3 %), Carrefour (3,1 %), Distri-Log (3,0 %), Philips Lighting (2,9 %), DHL Supply Chain Services (2,9 %), Action (2,9 %), DHL Express (2,9 %) et Lidl (2,4 %). Les dix principaux locataires totalisent conjointement une part de 43,4 %. Le top 20 représente 57,9 % et le top 50 82,5 %.



REVENUS LOCATIFS À 30 JUNI 2015 PAR SECTEUR DE LOCATAIRES



PRINCIPAUX PRENEURS

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

1. Produits de l'énergie solaire	8,5%
2. Kuehne + Nagel	7,4%
3. Groupe Univeg	7,3%
4. Carrefour	3,1%
5. Distri-Log	3,0%
6. Philips Lighting	2,9%
7. DHL Supply Chain Services	2,9%
8. Action	2,9%
9. DHL Express	2,9%
10. Lidl	2,4%

TOP 10 43,4%

Aperçu des projets en exécution⁶⁶

	Pays	Type	Superficie louable (en m ²)	Livraison prévue	Projets préloqués	Locataire	Budget d'investissement (en million euros)*	Rendement escompté
Projets en exécution - 100% propriété de WDP								
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	BE	Redéveloppement et extension	9 500	Q3 2015	100%	Lantmännen Unibake	18	
Bornem - Sluisweg 32	BE	Développement	18 000	Q4 2015	100%	DHL Supply Chain	10	
Willebroek - Victor Dumonlaan	BE	Développement	25 000	Q2 2016	100%	Damco (60 %)	14	
Soesterberg - Centurionbaan	NL	Développement	7 000	Q4 2015	100%	Hypsos	7	
Papendrecht - Nieuwland Parc	NL	Développement	7 000	Q4 2015	100%	Staay Food Group	13	
Barendrecht - Dierensteinweg	NL	Développement	40 000	Q4 2016	100%	The Greenery	18	
Breda - IABC	NL	Développement	20 000	Q4 2016	100%	The Greenery	9	
Braïla	RO	Développement	16 000	Q3 2015	100%	Yazaki	4,5	
Brasov	RO	Développement	5 000	Q4 2015	100%	Inter Cars	1	
Ploiesti	RO	Développement	12 000	Q4 2015	100%	Federal-Mogul	3,5	
Sibiu	RO	Développement	8 000	Q2 2016	100%	Siemens	2,5	
Sibiu	RO	Développement	4 500	Q2 2016	100%	DPD	1,5	
Ramnicu Valcea	RO	Développement	12 000	Q2 2016	100%	Faurecia	4	
TOTAL			184 000		100%		106	7,5-8,0%

* 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 %).

Le coût *out-of-pocket* escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à environ 106 millions d'euros, dont environ 36 millions d'euros ont été dépensés au 30 juin 2015. WDP prévoit de réaliser un rendement moyen pondéré sur l'investissement total de 7,5 % à 8,0 %.⁶⁷

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

Belgique

De même qu'en 2014, la demande d'entrepôts ultramodernes de surfaces importantes reste élevée, principalement sur l'axe logistique Anvers-Bruxelles. Toutefois, l'offre dans cette région et à cette échelle demeurant limitée, la demande se déplace vers de nouveaux hubs logistiques, tels que l'axe Anvers-Gand et l'axe de Wallonie incluant les régions de Liège et Limbourg. Les développements à risques restent rares et les projets sur mesure continuent de mener la danse. Les investissements

⁶⁶ Voir également « 2.4. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations ».

⁶⁷ Le montant d'investissement indiqué dans ce paragraphe ne tient pas compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation et n'indique donc que la croissance nette du portefeuille dans le plan de croissance 2013-16. Voir également « Portefeuille immobilier » sous « 2.3. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre de 2015 ».

proviennent principalement des acteurs présents sur le marché national de l'immobilier logistique, bien que les investisseurs étrangers surveillent le marché de près. Selon les prévisions, cette tendance devrait se poursuivre au moins jusqu'à la fin 2015.

Pays-Bas

Avec la poursuite de l'augmentation des exportations néerlandaises, les carnets de commandes demeurent bien remplis sur le marché logistique, ce qui implique des effets positifs aussi bien pour la location que pour l'investissement. Dans cette région aussi, la demande demeure plus élevée que l'offre en matière d'espaces de qualité. Cela favorise la prolongation des baux existants et les engagements en vue de l'expansion future de sites existants, ainsi que le développement de projets sur mesure pour les futurs locataires. Par ailleurs, les solides paramètres fondamentaux de ce marché n'ont pas échappé aux investisseurs internationaux.

France

Avec le redressement progressif de l'économie, le niveau de *take-up* augmente également, principalement dans les régions de Lyon, Marseille et Paris. Bien que, de par la grande quantité de baux locatifs et le nombre restreint de développements à risques, les espaces disponibles soient en diminution, de nombreux espaces déjà existants redeviennent disponibles à la location. Le nombre limité de grandes plateformes logistiques contribue à augmenter le nombre de projets sur mesure (A-class warehouses), à l'instar de la fin 2014. Selon les prévisions, si l'offre très réduite d'espaces *high quality* a systématiquement freiné l'activité du secteur, la vente de grands portefeuilles existants ainsi que l'intérêt croissant des *pure players* français comme étrangers devrait relancer le marché.

Roumanie

La stabilisation du marché immobilier se poursuit, favorisée par l'augmentation des exportations. La demande, au sein du secteur, est stimulée par de nouvelles demandes, aussi bien pour de nouveaux espaces que pour l'expansion de sites existants. L'optimisme du marché industriel augmente l'intérêt des investisseurs, principalement par le biais de projets sur mesure.

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 au 30 juin 2015.

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 confirmer que la juste valeur (*fair value*) du patrimoine immobilier (hors panneaux solaires) de WDP s'élève au 30 juin 2015 à 1 720 905 232 euros (un milliard sept cent vingt millions neuf cent cinq mille deux cent trente-deux euros).

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

KRIS PEETERMANS

Head of Valuation & Advisory Belux | 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 2015

5.1. Compte de résultat consolidé résumé au 30 juin 2015⁶⁸

<i>en euros (x 1 000)</i>	<i>annexe</i>	30.06.2015	30.06.2014
Revenus locatifs	VI	54 757	45 559
Charges relatives à la location		-591	-426
RÉSULTAT LOCATIF NET		54 166	45 134
Récupération des charges locatives normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		6 024	3 501
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		-7 769	-4 157
Autres recettes et dépenses relatives à la location		6 065	4 820
RÉSULTAT IMMOBILIER		58 486	49 297
Frais techniques		-1 104	-851
Frais commerciaux		-208	-168
Frais de gestion immobilière		-374	-379
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1 686	-1 398
RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		56 800	47 899
Frais généraux de la société		-1 381	-2 767
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires		-1 493	n.r.
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)*		53 926	45 132
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	13
Variations de la juste valeur des immeubles de placement*	VII	7 801	1 887
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		61 727	47 031
Revenus financiers		499	760
Charges d'intérêt nettes		-12 655	-12 536
Autres charges financières		-210	-145
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		14 381	-11 043
RÉSULTAT FINANCIER		2 015	-22 964
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		63 742	24 067
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES		-76	-332
IMPÔT		-420	-290
RÉSULTAT NET		61 753	23 445
Attribuable aux:			
Actionnaires du groupe		61 753	23 445
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS		17 849 824	16 145 370
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)		3,46	1,45
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)		3,46	1,45

⁶⁸ La norme IFRIC 21 a été appliquée pour la première fois sur les chiffres du semestre, suite à laquelle le précompte immobilier est reconnu intégralement comme dette et coût le 1er janvier 2015. Cette norme n'a pas été appliquée de manière

5.2. État du résultat global consolidé résumé

<i>en euros (x 1 000)</i>	30.06.2015	30.06.2014
I. RÉSULTAT NET	61 753	23 445
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)	2 909	-2 568
Revalorisation des panneaux solaires Belgique	2 972	-1 320
Revalorisation des panneaux solaires joint ventures	-63	-1 248
RÉSULTAT GLOBAL DU PREMIER SEMESTRE	64 662	20 877
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	64 662	20 877

5.3. Composantes du résultat net

	30.06.2015	30.06.2014
<i>(en euros x 1.000)</i>		
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus) (EPRA)	41 429	32 876
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus) (IAS 40)*	7 648	1 612
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	14 381	-11 043
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus) (IAS 16)	-1 706	n.r.
RÉSULTAT NET (IFRS)	61 753	23 445
<i>(en euros par action)**</i>		
Résultat net courant (participation du résultat des joint ventures inclus) (EPRA)	2,32	2,04
Résultat sur le portefeuille (participation du résultat des joint ventures inclus) (IAS 40)*	0,43	0,10
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	0,81	-0,68
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus) (IAS 16)	-0,10	n.r.
RÉSULTAT NET (IFRS)	3,46	1,45

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

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

rétrospective. Si cette norme avait été appliquée à l'exercice précédent, le résultat du premier semestre de 2014 aurait été inférieur au chiffre actuel de 0,7 million d'euros.

5.4. Bilan consolidé résumé au 30 juin 2015

<i>en euros (x 1 000)</i>	annexe	30.06.2015	31.12.2014
Actifs non courants		1 781 689	1 547 013
Immobilisations incorporelles		130	93
Immeubles de placement	VII	1 687 400	1 461 814
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	VII	73 613	63 699
Actifs financiers non courants		13 887	13 573
Créances commerciales et autres actifs non courants		3 352	4 500
Participations aux entreprises associées et co-entreprises		3 307	3 333
Actifs courants		23 800	23 318
Actif détenu en vue de la vente	VII	903	1 346
Créances commerciales		14 808	6 125
Créances fiscales et autres actifs courants		4 894	13 922
Trésorerie et équivalents de trésorerie		823	234
Comptes de régularisation actif		2 370	1 691
TOTAL DE L'ACTIF		1 805 488	1 570 331
Capitaux propres		689 724	613 494
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère		689 724	613 494
Capital		143 654	135 329
Primes d'émission		304 426	239 399
Réserves		179 891	174 016
Résultat net de l'exercice		61 753	64 750
Passif		1 115 764	956 837
I. Passifs non courants		818 843	734 328
Provisions		1 046	1 046
Dettes financières non courantes	VIII	760 999	664 928
Autres passifs financiers non courants		56 798	68 354
Impôts différés		0	0
II. Passifs courants		296 921	222 509
Dettes financières courantes	VIII	265 493	198 886
Dettes commerciales et autres dettes courantes		21 453	12 473
Autres passifs courants		861	1 181
Comptes de régularisation		9 116	9 968
TOTAL PASSIF		1 805 488	1 570 331

5.5. Aperçu résumé du flux de trésorerie consolidé

en euros (x 1 000)	30.06.2015	30.06.2014
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE	234	1 579
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	57 116	47 321
1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation	56 939	46 952
Bénéfice / perte résultant des activités de l'entreprise	74 329	35 511
Bénéfice de l'exercice	61 753	23 445
Charges d'intérêt	12 655	12 536
Intérêts perçus	-499	-760
Impôts sur les bénéfices	420	290
Adaptations pour les postes en nature	-16 252	-17 757
Amortissements	1 832	340
Réductions de valeur	-129	-37
Charges d'intérêt à reporter	3 277	758
Intérêts intercalaires	1 035	624
Revenus d'intérêt à reporter	272	351
Augmentation (+) / diminution (-) des provisions	0	-5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7 801	-1 887
Augmentation (+) / diminution (-) des impôts latents	-370	250
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-14 381	11 043
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et de joint ventures	13	332
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-13
Augmentation (+) / diminution (-) des besoins en fonds de roulement	-1 138	-317
2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise	177	369
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	227	409
Impôt sur les bénéfices payé / remboursé	-50	-40
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-166 235	-118 480
1. Acquisitions	-167 363	-120 397
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-152 602	-106 628
Paiements des acquisitions d'actions des sociétés immobilières	-14 286	-13 547
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-475	-223
2. Reports	1 442	1 950
Reports des ventes des investissements immobilières	442	950
Reports des ventes d'actions des sociétés immobilières	1 000	1 000
3. Financement accordé aux joint ventures	-314	-33
Financement accordé aux joint ventures	-314	-33
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	109 708	71 621
1. Contraction de crédits	295 585	290 197
2. Remboursement d'emprunts	-132 908	-175 228
4. Intérêts payés	-16 968	-13 919
5. Dividendes versés*	-36 001	-29 430
AUGMENTATION NETTE DES FONDS ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	589	461
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN DE CLÔTURE	823	2 040

* Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2014 en 2015 un dividende optionnel, où 60% et 55%, 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>	1.01.2015	Affectation du résultat 2014	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital*	Dividendes versés	Autres	30.06.2015
Fonds propres	613 494	0	61 753	2 909	73 352	-61 610	-174	689 724
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

* Il s'agit de l'augmentation de capital réalisée par l'introduction du dividende optionnel ainsi que par la transaction MLB.

<i>en euros (x 1 000)</i>	1.01.2014	Affectation du résultat 2013	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital*	Dividendes versés	Autres	30.06.2014
Fonds propres	527 080	0	23 445	-2 568	22 881	-52 311	33	518 560
Capital souscrit	124 898				3 676			128 574
Primes d'émission	177 057				19 204			196 261
Réserves	145 451	79 674		-2 568		-52 311	33	170 279
Résultat net du période	79 674	-79 674	23 445					23 445

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

5.7. Commentaires

I. Informations générales concernant la société

WDP 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 Wolvertem (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les comptes annuels consolidés de la société au 30 juin 2015 englobent la société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Brussels.

II. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (*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 2015 (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 1er janvier 2015.

Les états financiers intermédiaires consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2015 et 2014 y sont présentés. En ce qui concerne l'historique des informations financières portant sur l'exercice 2013, nous renvoyons aux rapports annuels de 2014 et 2013.

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

L'entrée en vigueur de la norme IFRIC 21 *Droits ou taxes* a pour effet que le précompte immobilier est reconnu intégralement comme dette et coût le 1er janvier 2015 et en même temps la refacturation du précompte immobilier aux locataires est reconnue intégralement comme créance et revenu le 1er janvier 2015.

Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1er janvier 2015

- Modifications de IFRS (2011-2013) (applicables aux exercices à dater du 1er janvier 2015)
- IFRIC 21 *Droits ou taxes* (applicables aux exercices à dater du 17 juin 2014)

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

Plusieurs nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur en 2015 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 2016 et ultérieurement.

- IFRS 9 *Instruments financiers* et adaptations successives (applicables aux exercices à dater du 1er janvier 2018 mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)
- IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable aux exercices à dater du 1er 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 1er janvier 2017 mais pas encore adoptée au sein de l'Union européenne)
- Modifications de IFRS (2010-2012) (applicables aux exercices à dater du 1er février 2015)
- Modifications de IFRS (2012-2014) (applicables aux exercices à dater du 1er janvier 2016 mais pas encore adoptées 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* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2016 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IFRS 11 *Partenariats – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2016 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- 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 1er janvier 2016 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IAS 16 et à IAS 41 *Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices* (applicable aux exercices à dater du 1er janvier 2016 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IAS 19 *Avantages du personnel – Cotisations des membres du personnel* (applicable aux exercices à dater du 1er juillet 2014 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)
- Amendement à IAS 27 *États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence* (applicable aux exercices à dater du 1er juillet 2016 mais pas encore adopté au sein de l'Union européenne)

III. Informations segmentées – Résultat sectoriel

en euros (x 1 000)	Exercice 30.06.2015					
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie
I. Revenus locatifs*	27 353	24 456	2 948	0	54 757	309
III. Charges relatives à la location	-413	-196	17	0	-591	0
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	26 940	24 260	2 965	0	54 166	309
V. immeubles loués	4 991	106	926	0	6 024	43
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**	5 866	157	42	0	6 065	649
RÉSULTAT IMMOBILIER**	32 192	23 351	2 943	0	58 486	942
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
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 541	-59	-86	0	-1 686	-107
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30 651	23 292	2 857	0	56 800	835
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-1 381	-1 381	n.r.
Amortissements et réduction de la valeur sur panneaux solaires	-1 493	0	0	0	-1 493	-212
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	29 158	23 292	2 857	-1 381	53 926	622
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement					0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 347	11 869	-1 721	0	7 801	-126
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26 811	35 161	1 135	-1 381	61 727	496

en euros (x 1 000)	Exercice 30.06.2014					
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie
I. Revenus locatifs*	24 910	17 813	2 836	0	45 559	260
III. Charges relatives à la location	-171	-89	-165	0	-426	0
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	24 739	17 724	2 671	0	45 134	260
V. immeubles loués	2 958	45	498	0	3 501	73
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 237	-381	-539	0	-4 157	-92
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location**	4 750	28	42	0	4 820	308
RÉSULTAT IMMOBILIER**	29 210	17 416	2 672	0	49 297	549
IX. Frais techniques	-612	-204	-36	0	-851	-46
X. Frais commerciaux	-108	-50	-10	0	-168	-11
XII. Frais de gestion immobilière	-460	76	5	0	-379	52
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 180	-178	-41	0	-1 398	-5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	28 030	17 238	2 631	0	47 899	544
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	-2 767	-2 767	n.r.
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	28 030	17 238	2 631	-2 767	45 132	544
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	13	0	0	0	13	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 018	4 276	629	0	1 887	-270
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	25 025	21 514	3 260	-2 767	47 031	274

* Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2015 à 5,148 millions d'euros et au premier semestre de 2013 à 4,124 millions d'euros. Ce produits ont été réalisés en Belgique (4,513 millions d'euros) et en Roumanie (0,635 millions d'euros). Les produits de l'énergie solaire font partie de la rubrique 'Autres recettes et dépenses relatives à la location'.

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

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 30.06.2015					
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie
IMMEUBLES DE PLACEMENT	817 371	790 751	79 278	0	1 687 400	32 176
Bâtiments existants	758 448	770 197	76 252	0	1 604 897	9 396
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	42 013	11 172	0	0	53 185	4 383
Réserve foncière	16 911	9 381	3 026	0	29 317	18 396
ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	903	0	0	0	903	0
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	73 306	307	0	0	73 613	11 720
Immobilisations corporelles destinées à l'usage	383	0	0	0	384	0
Autres : Panneaux solaires*	72 923	307	0	0	73 230	11 720
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	13 887	13 887	0
PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉS ET CO-ENTREPRISES	0	0	0	3 307	3 307	0

en euros (x 1 000)	Exercice 31.12.2014					
	Belgique	Pays-Bas	France	Montants non affectés	Total IFRS	Roumanie
IMMEUBLES DE PLACEMENT	734 405	646 708	80 701	0	1 461 814	28 917
Bâtiments existants	681 236	573 290	77 676	0	1 332 202	9 418
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	36 346	73 418	0	0	109 764	602
Réserve foncière	16 824	0	3 025	0	19 849	18 897
ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	1 346	0	0	0	1 346	0
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	63 606	93	0	0	63 699	12 289
Immobilisations corporelles destinées à l'usage	554	93	0	0	647	119
Autres : Panneaux solaires*	63 052	0	0	0	63 052	12 170
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	13 573	13 573	0
PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉS ET CO-ENTREPRISES	0	0	0	3 333	3 333	0

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

V. Données concernant les filiales

	Partie du capital	
	30.06.2015	30.06.2014
Entreprises intégralement reprises dans la consolidation		
Dénomination et adresse complète du siège		
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		
Nederland NL NV, Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas ¹	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ²	100%	100%
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ³	100%	
Transeuropean Leuven NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ⁴	100%	
Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ⁵	100%	
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{6,10}	100%	
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{6,10}	100%	
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{7,10}	100%	
The Bridge Logistic III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ^{8,10}	100%	
Joint ventures		
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 ⁹	50%	

¹ WDP Development NL NV est créé en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland NV.

² Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions de la société immobilière Eurologistik 1 Freehold BVBA, détenant les droits sur un site logistique existant à Vilvorde. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

³ Début septembre 2013, WDP a acquis 100 % des actions de la société Breker Immo NV. Cette dernière est propriétaire d'un bâtiment à Asse (Kobbegem), acquis dans le cadre de cette transaction. Le 29 septembre 2014, WDP a fusionné sa filiale à 100 % Breker Immo NV. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

⁴ À la fin d'avril 2014, WDP acquerrait 100 % des actions de la société Transeuropean Leuven NV, propriétaire d'un multi-unité à Zaventem. Le 30 juin 2015, WDP a fusionné sa filiale à 100 % Transeuropean Leuven NV. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

⁵ À la fin d'avril 2014, WDP acquerrait 100 % des actions de la société Charles V Property NV, propriétaire d'un immeuble logistique à Ternat. Le 30 juin 2015, WDP a fusionné sa filiale à 100 % Charles V Property NV. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

⁶ Fin mai 2015, WDP a acquis 100 % des actions des sociétés Suncop I NV et Suncop 2 BVBA, détenant les droits de deux centrales photovoltaïques sur le toit du site MLB à Bornem. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

⁷ Le 31 mars 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société MLB NV, détenant les droits sur le site du même nom à Bornem. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

⁸ À la fin de juin 2015, WDP a acquis 100 % des actions de la société The Bridge Logistics III NV, détenant les droits sur le site à Bornem - Victor Dumonlaan 32. La transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

⁹ I Love Hungaria NV est créé en mai 2015 entre WDP Comm. VA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue du redéveloppement du site Hungaria à Louvain.

¹⁰ Au moment de l'acquisition des sociétés, aucune des immobilisations corporelles/passifs, sauf les immeubles de placement et/ou les panneaux solaires, étaient acquis (les deux financements par rapport à SUNCOP I NV et SUNCOP 2 BVBA exclus).

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

<i>en euros (x 1 000)</i>	30.06.2015	31.12.2014
Revenus locatifs annualisés (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire)		
dont l'échéance est		
à un an au plus	5 496	7 682
à plus d'un an et moins de cinq ans	30 951	25 310
à plus de cinq ans	94 470	75 914
TOTAL	130 917	108 907

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

VII. Immeubles de placement – Tableau des mutations⁶⁹

<i>en euros (x 1 000)</i>	2015				
	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Total</i>	<i>Roumanie</i>
au 01/01	734 405	646 708	80 701	1 461 814	28 917
Investissements	15 685	15 713	298	31 696	3 385
Nouvelles acquisitions	11 144	116 461	0	127 605	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	58 484	0	0	58 484	0
Ventes	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur	-2 347	11 869	-1 721	7 801	-126
au 30/06	817 371	790 751	79 278	1 687 400	32 176

<i>en euros (x 1 000)</i>	2014				
	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Total</i>	<i>Roumanie</i>
au 01/01	683 094	404 966	79 673	1 167 733	26 328
Investissements	34 997	49 265	303	84 566	3 032
Nouvelles acquisitions	15 279	132 897	0	148 175	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	0	41 610	0	41 610	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-290	0	0	-290	0
Ventes	0	-125	0	-125	0
Variations de la juste valeur	1 324	18 095	725	20 145	-443
au 31/12	734 405	646 708	80 701	1 461 814	28 917

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

⁶⁹ Y compris les promotions immobilières, conformément à la norme IAS 40.

VIII. État de l'endettement

	Solde ouvert		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
<i>en euros (x 1 000)</i>								
Billet de trésorerie	130 350	147 411	130 350	147 411				
Avances à terme fixe	57 354	30 366	57 354	30 366				
Crédits roll-over	75 363	18 078	75 363	18 078				
Dette de location-financement	2 425	2 826	2 425	2 826				
Autres		205		205				
Dettes financières à court terme	265 493	198 886	265 493	198 886				
Crédits roll-over	574 766	477 392			436 171	407 435	138 596	69 957
Obligations	174 518	174 472			49 706		124 812	174 472
Dette de location-financement	11 714	13 064			9 011	9 562	2 703	3 502
Dette financières à long terme	763 545	664 928			497 435	416 997	266 110	247 931
TOTAL	1 026 492	863 814	265 493	198 886	497 435	416 997	266 110	247 931

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

IX. Instruments financiers

Instruments financiers au coût amorti

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

	Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS 13)	30.06.2015	
			Coût amorti	Juste valeur
ACTIFS FINANCIERS				
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Prêts et créances	I. - E.	2	13 887	13 887
Créances à long terme	I. - G.	2	3 352	3 352
Créances commerciales	II. - D.	2	14 808	14 808
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. - F.	2	823	823
TOTAL			32 870	32 870

	Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS 13)	30.06.2015	
			Coût amorti	Juste valeur
PASSIFS FINANCIERS				
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Billet de trésorerie	II. B.	2	130 350	130 350
Obligations	I. B.	2	174 518	183 553
Dettes auprès de la banque	I. B. et II. B.	2	707 484	707 484
Dettes de location-financement	I. B. et II. B.	2	14 139	14 139
Autres dettes financières	I. B.	2	0	0
Dettes commerciales et autres dettes financières courant	II. D.	2	21 453	21 453
TOTAL			1 047 944	1 056 979

La juste valeur des actifs financiers et engagements repris ci-dessus est évaluée 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). Comme les autres dettes financières ont été contractées à un taux variable, la juste valeur est proche de la valeur comptable.

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 juste valeur 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)	30.06.2015	30.06.2015
					Actifs	Passifs financiers
IRS	2	506 710	2,35	7,1	0	-54 377
IRS (forward start)	2	95 000	0,85	7,4	0	-247
TOTAL		601 710	2,12	7,2	0	-54 623

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

<i>en euros (x 1 000)</i>		30.06.2015	31.12.2014
Engagements à long et à court terme		1 115 764	956 837
À l'exclusion de :			
- I. Passifs non courants - A. Provisions		1 046	1 046
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		54 291	68 354
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations		0	0
- II. Passifs courants - E. Dette financière courante - Afdekkingsinstrumenten		333	650
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		9 116	9 968
Total endettement	A	1 050 979	876 818
Total actif		1 805 488	1 570 331
À l'exclusion de :			
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		0	0
Total actif	B	1 805 488	1 570 331
Taux d'endettement	A/B	58,21%	55,84%

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 du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, 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 2015 le taux d'endettement consolidé de WDP a évolué, passant à 58,2 % au 30 juin 2015 contre 55,8 % au 31 décembre 2014. Ces chiffres tiennent compte d'un volume d'investissement total d'environ 230 millions d'euros mais également du succès du dividende optionnel, qui a permis de renforcer les fonds propres de 26 millions d'euros ainsi que de l'augmentation du capital à l'occasion de l'apport en nature par rapport à la transaction MLB NV.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 58,2 % au 30 juin 2015, WDP dispose toujours d'un potentiel d'investissement additionnel d'environ 350 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 80 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 150 millions d'euros (soit 11 %) par rapport au portefeuille immobilier de 1 320,5 millions d'euros. À cet égard, WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre une marge suffisante pour compenser d'éventuelles moins-values du patrimoine immobilier. L'évaluation des estimateurs a en outre mis en évidence une stabilisation de la juste valeur du portefeuille pour la période 2011-2014 ainsi qu'une hausse faible pour le premier semestre de 2015, en particulier par rapport au portefeuille aux Pays-Bas.

Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2015

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.

Dans le courant de l'année 2015, le taux d'endettement de WDP évoluera probablement de 58,2 % au 30 juin 2015 à environ 56% au 31 décembre 2015. Il a été tenu compte ici des éléments suivants :

- L'exécution du programme d'investissement en cours.⁷⁰
- La mise en réserve du bénéfice compte tenu de la prévision de bénéfice pour 2015 d'environ 85 millions d'euros, dont 41,4 millions d'euros ont été réalisés au S1 2015.

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.

⁷⁰ Voir également « 2.3. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations ».

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 1 300 000 euros pour l'ensemble de l'année 2015. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'Administration en 2015, 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 2014*)

XII. Droits et engagements hors bilan

Au 30 juin 2015, la société WDP SCA et ses filiales ont constitué des garanties bancaires d'un montant total de 3 517 984 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

en euros	30.06.2015
Environnement	1 023 580
Location et concession	236 425
Secteur financier	0
Secteur juridique	750 000
Services	7 979
Acquisitions	1 500 000

La société mère WDP SCA, 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 SA/NV à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 25 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers ⁷¹:

⁷¹ 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.

- Engagement à l'endroit des établissements de crédit avec lesquels WDP opère usuellement de ne pas grever les actifs immobilisés d'hypothèques (*negative pledge*). WDP certifie qu'au 30 juin 2015, 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 2014* disponible sur le site www.wdp.be pour plus d'informations à ce sujet.
- Pour le financement des activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland NV, WDP a pris l'engagement de conserver sa qualification comme FBI (*Fiscale Beleggingsinstelling*).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à maintenir un *Interest Coverage Ratio*⁷² à un niveau minimum défini. Pour WDP, ce niveau est généralement de 1,5x.⁷³ Pour le premier semestre de 2015, ce ratio s'élève à 4,0x.
- 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 pré-loués (développement à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (réserves foncières non comprises). Au 30 juin 2015, ce ratio s'élève à 0 %.

Au 30 juin 2015, 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 aux points 2.4. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan*, 2.5. *Gestion des ressources financières* et 3.1. *L'action WDP – Faits survenus après la date du bilan*.

⁷² 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.

⁷³ Sauf pour deux prêts associés à un 'Interest Coverage Ratio' minimum de 2,0x.

6. Rapport du commissaire

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2015

Au Conseil d'Administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé au 30 juin 2015, le compte de résultat, l'état du résultat global consolidé résumé, l'aperçu consolidé résumé du flux de trésorerie et l'aperçu résumé de mutation des fonds propres consolidés et pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives I à XIII.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 1.805.488 (000) euros et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 61.753 (000) euros.

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

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 de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

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

Anvers, le 3 août 2015

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 Wolvenstem
Belgique

www.wdp.be

investorrelations@wdp.be

Joost Uwents

PDG

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.be

Mickael Van den Hauwe

DAF

T +32 (0) 52 338 400

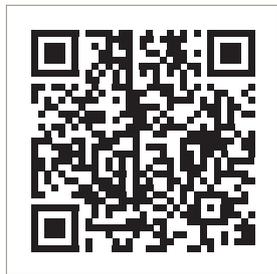
M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

Galerie d'images : www.wdp.be/relations/pressmedia

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 2 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 100 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site www.wdp.be.

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



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

WDP SCA

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem
T. +32 (0)52 338 400 | F. +32 (0)52 373 405
info@wdp.eu | www.wdp.eu
numéro d'entreprise: 0417.199.869



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

www.wdp.eu