



Rapport
financier
semestriel

13

2013



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013

- Le résultat net courant pour le premier semestre 2013 s'élève à 29,4 millions d'euros, ce qui représente une augmentation par action de 6,0%, portant le cours à 1,93 euro, conformément aux prévisions initiales.
- WDP confirme son objectif de résultat net courant pour 2013 de 3,85 euros par action (environ 60 millions d'euros), une augmentation de 5% contre 2012.
- Volume d'investissement conforme au plan de croissance annoncé pour 2013-2016 avec des acquisitions directes d'environ 70 millions d'euros, des projets en cours d'environ 40 millions d'euros et des nouveaux projets d'un montant avoisinant les 70 millions d'euros. Avec un volume d'investissement de près de 180 millions d'euros, près de 30 % de la croissance du portefeuille visée ont déjà été identifiés.¹

Résumé

- Le résultat net courant² pour le premier semestre 2013 s'élève à 29,4 millions d'euros, soit une augmentation de 17,3 % par rapport au premier semestre 2012 (25,1 millions d'euros). Le résultat net courant par action³ pour le premier semestre 2013 augmente de 6,0 %, atteignant 1,93 euro contre 1,82 euro au premier semestre 2012. Avec ce résultat, WDP progresse conformément au plan visant à accroître le dividende de 5 % en vue d'atteindre 3,25 euros par action en 2013.
- WDP confirme son objectif de résultat net courant pour 2013 de 3,85 euros par action (environ 60 millions d'euros), une augmentation de 5% contre 2012.
- Le taux d'occupation⁴ s'élève à 97,2 % au 30 juin 2013, contre 97,3 % au 31 décembre 2012. La durée de bail moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) du portefeuille de WDP est de 7,1 ans (panneaux solaires compris).
- Au 30 juin 2013, le taux d'endettement est de 56,5 %, contre 56,1 % à la fin de l'année 2012. La juste valeur du portefeuille⁵ s'élève à 1 193,1 millions d'euros, par rapport à 1 163,1 millions d'euros fin 2012.

¹ Voir le communiqué de presse du 13 février 2013 et le Rapport financier annuel 2012.

² Le résultat net courant est le résultat à l'exclusion du résultat sur portefeuille et du résultat IAS 39.

³ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 15 198 946 au cours du premier semestre 2013.

⁴ Le taux d'occupation est calculé en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, les revenus des panneaux solaires inclus. Les projets en construction et/ou rénovation ne sont pas pris en considération.



- Au 30 juin 2013, la NAV (EPRA)⁶ est de 33,94 euros contre 34,64 euros au 31 décembre 2012.
- Dans le cadre du nouveau plan de croissance 2013-2016 annoncé, WDP a finalisé au cours du premier semestre 2013 l'acquisition d'un site stratégique à Vilvorde (Cargovil) et a donné le coup d'envoi de deux projets de constructions neuves en Belgique et en Roumanie. En outre, WDP a lancé la commercialisation de deux nouveaux projets de développement (WDPort of Ghent et Meerhout).
- En outre, WDP annonce une nouvelle acquisition et trois nouveaux projets prélués aux Pays-Bas ainsi que le lancement d'un nouveau parc de panneaux solaires en Roumanie, le tout représentant un investissement supplémentaire d'environ 90 millions d'euros.
- Depuis le début de l'exercice, le volume total des investissements en nouvelles acquisitions et projets s'élève à environ 180 millions d'euros et forme un mix d'investissements ayant un impact tant direct qu'à moyen terme. À ce jour, 30 % de la croissance du portefeuille visée ont été identifiés.

⁵ La valeur du portefeuille se compose des immeubles de placements, des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location, des actifs détenus en vue de la vente et de la juste valeur des panneaux solaires. Sans considérer les panneaux, la valeur du portefeuille s'élève à 1 125,3 millions d'euros contre 1 095,2 millions d'euros fin 2012.

⁶ Indicateur de performance financière calculé selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013	1
Résumé	1
1. Facteurs de risque	4
2. Rapport de gestion intermédiaire	5
2.1. <i>Chiffres clés consolidés</i>	5
2.2. <i>Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre de 2013</i>	6
2.3. <i>Transactions et réalisations</i>	13
2.4. <i>Gestion des ressources financières</i>	17
2.5. <i>Prévisions</i>	21
3. Actions et obligations	22
3.1. <i>L'action WDP</i>	22
3.2. <i>Les obligations</i>	23
3.3. <i>Structure de l'actionnariat de l'entreprise</i>	23
3.4. <i>Agenda financier</i>	24
4. Rapport immobilier	25
4.1. <i>Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé</i>	25
4.2. <i>Analyse du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie</i>	30
4.3. <i>Conclusions des experts immobiliers</i>	32
5. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2013	34
5.1. <i>Compte de résultat au 30 juin 2013</i>	34
5.2. <i>État du résultat global consolidé résumé</i>	35
5.3. <i>Composantes du résultat net</i>	35
5.4. <i>Bilan consolidé résumé au 30 juin 2013</i>	36
5.5. <i>Aperçu consolidé résumé du flux de trésorerie</i>	37
5.6. <i>Aperçu résumé de mutation des fonds propres consolidés</i>	38
5.7. <i>Commentaires</i>	39
6. Rapport du commissaire	54
7. Déclaration relative au rapport financier semestriel	55

1. Facteurs de risque

Quiconque investit dans l'immobilier recherche la sécurité. La stratégie de WDP vise par conséquent 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 liés à la gestion d'un portefeuille immobilier et s'attachent à gérer ce dernier de manière optimale ainsi qu'à l'isoler 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 2012*, disponible sur le site www.wdp.be.



2. Rapport de gestion intermédiaire

2.1. Chiffres clés consolidés

CHIFFRES CLÉS		
OPERATIONNEEL		
	30/06/2013	31/12/2012
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions euros)	1.193,1	1.163,1
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	8,2	8,2
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	7,5	7,4
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	7,1	7,2
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,2	97,3
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	2,0	2,3
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	91,6	91,3
FINANCIER		
	30/06/2013	31/12/2012
Taux d'endettement ⁷ (en %)	56,5	56,1
Interest Coverage Ratio ⁸ (x)	3,8	3,4
Coût moyen des dettes (en %)	3,58	3,63
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	2,7	2,7
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,5	3,6
Hedge ratio ⁹ (en %)	80	78
Terme moyen restant des couvertures ¹⁰ (en ans)	5,6	5,8
RÉSULTAT (en millions d'euros)		
	30/06/2013	30/06/2012
Résultat immobilier	43,6	38,8
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	40,0	35,4
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-10,4	-10,1
Résultat net courant	29,4	25,1
Résultat sur le portefeuille	3,5	0,6
Résultat IAS 39	15,0	-11,9
Résultat net	47,9	13,7
DONNÉES PAR ACTION (en euros)		
	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net courant (EPRA) ^{2,11}	1,93	1,82
Résultat sur le portefeuille	0,23	0,04
Résultat IAS 39	0,98	-0,86
Résultat net	3,15	1,00
NAV (IFRS) ¹¹	30,36	27,93
NAV (EPRA) ^{2,11}	33,94	32,52
NNNAV (EPRA) ²	30,34	27,93

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.

⁷ Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf 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.

¹⁰ Durée restante des dettes à frais d'intérêt et des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt.

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

2.2. Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre de 2013

Résumé

Le résultat net courant de WDP pour le premier semestre 2013 s'élève à 29,4 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 17,3 % par rapport au résultat de 25,1 millions d'euros enregistré au cours de la même période en 2012. Le résultat net courant par action s'élève à 1,93 euro, soit une augmentation de 6,0 % par rapport à 1,82 euro sur la même période l'an passé, compte tenu du nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période⁷. Avec ce résultat, les performances de WDP sont conformes aux prévisions définies initialement pour 2013⁸.

Cette augmentation du résultat net courant est due à la poursuite de la croissance du portefeuille de WDP en 2012 et en 2013. De plus, les frais d'exploitation et financiers ont été gérés activement et maintenus sous contrôle.

Si l'on tient compte de la dilution résultant de l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital liée au dividende optionnel, le résultat net courant pour le premier semestre 2013 s'élève à 1,88 euro par action⁹ (soit une hausse de 6,8 % par rapport à 1,76 euro pour la période correspondante de 2012).

Ceci devrait permettre d'accroître de 5 % le dividende pour 2013, qui devrait atteindre 3,25 euros bruts par action (payables en 2014).

⁷ Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours du premier semestre 2013 s'élève à 15 198 946, compte tenu de la création de 573 596 nouvelles actions en rapport avec le dividende optionnel.

⁸ Voir le communiqué de presse du 13 février 2013 ainsi que le Rapport financier annuel 2012.

⁹ Le nombre total d'actions ayant droit à un dividende sur le premier semestre 2013 s'élève à 15 655 288.

Commentaire sur le compte de résultat consolidé du premier semestre 2013 (schéma analytique)

BILAN CONSOLIDÉ	30/06/2013	30/06/2012
<i>(en euros x 1.000)</i>		
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	40.496	35.844
Produits de l'énergie solaire	3.244	3.238
Autres produits/charges opérationnels	-111	-279
Résultat immobilier	43.629	38.803
Charges immobilières	-1.288	-1.011
Frais généraux de la société	-2.364	-2.433
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	39.977	35.359
Résultat financier hors résultat IAS 39	-10.377	-10.131
Impôts sur le résultat net courant	-25	-143
Impôts différés sur le résultat net courant	-200	-30
RÉSULTAT NET COURANT	29.375	25.055
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2.752	542
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	666	-1
Impôts différés sur le résultat du portefeuille	124	12
Résultat sur le portefeuille	3.541	553
RÉSULTAT IAS 39		
Revalorisation des instruments financiers (impact de la norme IAS 39)	14.961	-11.879
Résultat IAS 39	14.961	-11.879
RÉSULTAT NET	47.878	13.729

* Les variations de la juste valeur des panneaux solaires ne sont pas comprises dans le résultat du portefeuille. Ces variations sont comptabilisées directement en fonds propres conformément à la norme IAS 16.

RATIOS CLÉS

30/06/2013 30/06/2012

(en euros)

Résultat net courant / action*	1,93	1,82
Résultat sur le portefeuille / action*	0,23	0,04
Résultat IAS 39 / action*	0,98	-0,86
Résultat net / action*	3,15	1,00
Résultat net courant / action**	1,88	1,76
Nombre moyen pondéré d'actions	15.198.946	13.744.468
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	15.655.288	14.260.534

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

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

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 43,6 millions d'euros au cours du premier semestre 2013, soit une augmentation de 12,4 % par rapport à la même période l'an dernier (38,8 millions d'euros). Cette augmentation est d'une part due à la poursuite de la croissance du portefeuille en 2012 et en 2013 dans le Benelux. D'autre part, elle est également liée à la croissance interne en raison d'un taux d'occupation constamment élevé et de l'indexation des revenus locatifs. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs en glissement annuel a augmenté de 2,0 %¹⁰. Ce résultat comprend également 3,2 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires (par rapport à 3,2 millions d'euros au cours de la même période l'an dernier).

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) pour le premier semestre 2013 s'élève à 40,0 millions d'euros, soit une augmentation de 13,1 % par rapport à la même période l'an dernier (35,4 millions d'euros). Les frais immobiliers et les autres frais généraux représentent 3,7 millions d'euros pour le premier semestre, soit une augmentation de 0,2 million d'euros par rapport aux frais sur la même période l'an dernier. WDP parvient à améliorer la maîtrise des frais, tandis que la marge d'exploitation¹¹ s'établit à 91,6 % pour le premier semestre 2013 – en phase avec son niveau à la même période en 2012 (91,1 %).

¹⁰ Calculé selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA. Voir également www.epra.com.

¹¹ La marge d'exploitation ou marge opérationnelle s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) par le résultat immobilier.

Résultat financier (hors résultat IAS 39)

Le résultat financier (hors résultat IAS 39) s'élève à -10,4 millions d'euros pour le premier semestre 2013, ce qui représente une augmentation par rapport à l'an dernier (-10,1 millions d'euros) incluant les revenus des actifs tchèques qui ont été traités en 2013, jusqu'à la date (inclusive) de vente effective du 20 juin 2013, comme des revenus financiers. L'endettement financier total s'élève à 685 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 660 millions d'euros à la fin de 2012. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 3,6 % au cours du premier semestre 2013, contre 3,7 % au cours de la même période en 2012.

Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur le portefeuille pour le premier semestre 2013 représente +3,5 millions d'euros, soit +0,23 euro par action¹². Pour la même période l'an passé, ce résultat représentait +0,6 million d'euros, soit +0,04 euro par action. Pour le premier semestre 2013, cela donne les résultats suivants par pays : Belgique (-0,3 million d'euros), Pays-Bas (+3,7 millions d'euros), France (+0,2 million d'euros), Tchéquie (-0,7 million d'euros)¹³ et Roumanie (-0,8 million d'euros).

Résultat IAS 39¹⁴

L'impact du résultat IAS 39 s'élève à +15,0 millions d'euros, soit +0,98 euro par action au cours du premier semestre 2013 (par rapport à -11,9 millions d'euros, soit -0,86 euro par action en 2012). Cet impact positif est dû à la fluctuation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt souscrites (principalement des *Interest Rate Swaps*) au 30 juin 2013 suite à l'augmentation des taux d'intérêt à long terme au cours de 2013.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est traitée intégralement par le biais du compte de résultat et non par le biais des fonds propres. Puisqu'il s'agit d'un élément non cash et non réalisé, cet impact a été retiré dans la présentation analytique des résultats, du résultat financier et réintégré séparément dans le compte de résultat.

Résultat net

Le résultat net courant, avec le résultat sur le portefeuille et le résultat IAS 39, représente un résultat net au premier semestre 2013 de 47,9 millions d'euros (par rapport à 13,7 millions d'euros au premier semestre 2012).

La différence entre le résultat net de 47,9 millions d'euros et le résultat net courant de 29,4 millions d'euros est principalement due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt (résultat IAS 39) et à la fluctuation positive de la valeur du portefeuille.

¹² Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 15 198 946 au cours du premier semestre 2013.

¹³ Le portefeuille tchèque a été vendu à la juste valeur. La plus-value provient de la reprise d'un impôt différé.

¹⁴ 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 d'intérêts conclues.



Commentaire sur le bilan consolidé au 30 juin 2013

BILAN	30/06/2013	31/12/2012
<i>(en euros x 1.000)</i>		
Actifs non courants	1.204.382	1.146.822
Immobilisations incorporelles	162	213
Immeubles de placement	1.115.584	1.060.615
Autres immobilisations corporelles	68.568	69.018
Actifs financiers non courants	11.391	11.396
Créances commerciales et autres actifs non courants	8.678	5.580
Actifs courants	31.537	49.603
Actifs détenus en vue de la vente	9.708	34.564
Créances commerciales	10.171	8.393
Créances fiscales et autres actifs circulants	4.119	2.458
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.724	1.801
Comptes de régularisation	3.815	2.388
TOTAL ACTIF	1.235.920	1.196.425
Capitaux propres	475.234	450.181
Capital	121.952	117.349
Primes d'émission	159.221	138.428
Réserves	146.183	159.078
Résultat net de l'exercice	47.878	35.326
Passif	760.685	746.244
Passifs non courants	574.544	554.473
Provisions	1.067	1.071
Dettes financières non courantes	518.130	481.446
Autres passifs financiers non courants	55.116	69.838
Impôts différés	231	2.118
Passifs courants	186.142	191.771
Dettes financières courantes	166.863	178.418
Dettes commerciales et autres dettes courantes	12.373	10.274
Autres passifs courants	971	1.178
Comptes de régularisation	5.935	1.901
TOTAL PASSIF	1.235.920	1.196.425



RATIOS CLÉS

30/06/2013 31/12/2012

(en euros)

NAV (EPRA)*/**	33,94	34,64
NAV (IFRS)* / action	30,36	29,85
NNNAV (EPRA)**	30,34	29,85
Cours d'action	48,65	47,24
Agio / Disagio du cours par rapport à la NAV (EPRA)	43,3%	36,4%

(en euros x 1.000)

Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus)	1.193.074	1.163.088
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	697.947	670.686
Total du bilan	1.235.920	1.196.425
Taux d'endettement***	56,5%	56,1%

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

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

*** Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value¹⁵) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 1 125,3 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 1 095,2 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenues en vue de la vente* – voir également chapitre 2.3. *Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations*). Compte tenu de la valorisation en juste valeur des investissements en panneaux solaires¹⁶, la valeur totale du portefeuille progresse à 1 193,1 millions d'euros, contre 1 163,1 millions d'euros fin 2012.

Dans cette valeur de 1 193,1 millions d'euros sont inclus 1 072,3 millions d'euros de bâtiments achevés (*standing portfolio*). Cette augmentation est en grande partie due à l'acquisition du site de Vilvorde (Cargovil) et, dans une moindre mesure, à la réalisation des projets (préloués à 100 %), toujours en tenant compte de la vente du portefeuille tchèque¹⁷. Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 16,0 millions d'euros et incluent, entre autres, des projets sur les sites de Londerzeel (2), Alost, Nivelles et Zwijndrecht en Belgique, et à Brasov en Roumanie. Il faut y ajouter entre autres les réserves foncières de Saint-Nicolas, Courcelles, Heppignies, Libercourt et la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 37,0 millions d'euros. Les investissements réalisés

¹⁵ Pour la méthode d'évaluation précise, nous vous renvoyons au communiqué de presse BEAMA du 6 février 2006 (www.beama.be).

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

¹⁷ La transaction a été clôturée le 20 juin 2013. Voir aussi le communiqué de presse du 13 novembre 2012.

dans les panneaux solaires ont été valorisés en juste valeur au 30 juin 2013 à 67,8 millions d'euros, en ce compris les projets en cours de réalisation à Sarulesti et Fundulea en Roumanie (voir également 2.3. *Transactions et réalisations – Projets en matière d'énergie renouvelable et d'entrepôts durables*)¹⁸. Les panneaux solaires sont inscrits au bilan sous la rubrique *Autres immobilisations corporelles*.

Capitaux propres

Les capitaux propres du groupe (IFRS) s'élevaient au 30 juin 2013 à 475,2 millions d'euros, contre 450,2 millions d'euros à la fin de 2012. Cette augmentation résulte principalement du bénéfice généré au premier semestre, tenant compte du dividende versé sur l'exercice 2012 (où 72 % des actionnaires ont opté pour un apport de leurs droits au dividende en échange de nouvelles actions). Les capitaux propres du groupe, abstraction faite de la valeur (négative) mark-to-market (M-t-M) des couvertures d'intérêt souscrites (conformément à IAS 39) s'élèvent à 530,7 millions d'euros au 30 juin 2013.

Valeur intrinsèque

La NAV (EPRA) s'élève à 33,94 euros au 30 juin 2013. Cela représente une baisse de 0,70 euro par rapport à la NAV (EPRA) de 34,64 euros au 31 décembre 2012, suite au versement de dividende sur l'exercice 2012. La NAV (IFRS) au 30 juin 2013 s'élève à 30,36 euros par action au 30 juin 2013, contre 29,85 euros au 31 décembre 2012.

Dettes

Le montant total des dettes financières (courantes et non courantes) a augmenté au cours du premier semestre 2013 pour passer de 659,9 millions d'euros au 31 décembre 2012 à 685,0 millions d'euros à la fin du mois de juin 2013, notamment en raison du versement de dividende. Les dettes et les engagements, tels qu'ils sont pris en compte dans le calcul du taux d'endettement conformément à l'AR du 7 décembre 2010, ont augmenté pour passer de 670,7 millions d'euros à 697,9 millions d'euros. Le total du bilan a progressé parallèlement et est passé de 1 196,4 millions à 1 235,9 millions d'euros. Au cours du premier semestre 2013, le taux d'endettement a augmenté pour atteindre 56,5 % au 30 juin 2013, contre 56,1 % fin décembre 2012.

¹⁸ Ces projets ont été inscrits au prix de revient.

2.3. Transactions et réalisations

Taux d'occupation et locations

Au cours du premier semestre 2013, WDP a réussi à maintenir le niveau élevé du taux d'occupation (97,3 % à la fin de 2012). En outre, WDP a réussi à conclure une prolongation attrayante (pour une durée d'environ quatre ans) des baux des bâtiments de DHL Express (composante du portefeuille Wereldhave acquis en 2011) aux Pays-Bas. Au 30 juin 2013, le portefeuille atteint donc un taux d'occupation de 97,2 %. En ce qui concerne les échéances des contrats de location existants, plus de 90 % des 13 % de contrats de location qui arrivent à la prochaine échéance en 2013 ont entre-temps déjà pu être prolongés (contre 70 % au début de l'année). Ceci confirme de nouveau la confiance des clients.

Nouvelles acquisitions

Belgique

Vilvorde, Havendoklaan 18 : un site logistique existant d'environ 75 000 m² stratégiquement situé dans la zone industrielle Cargovil à Vilvorde, et ce pour une valeur d'investissement globale avoisinant les 46 millions d'euros. Les revenus locatifs annuels s'élèvent à approximativement 3,7 millions d'euros, soit un rendement locatif brut initial de 8,0 %. Ce site, composé de treize halls sur une parcelle d'environ 145 000 m², est intégralement loué à Carrefour, qui y organise la logistique pour ses activités non alimentaires. Le zoning Cargovil jouit d'une excellente situation grâce aux potentialités de développement. Le terminal de conteneurs voisin, le canal, les voies express et l'aéroport de Bruxelles (Brussels Airport) soulignent le caractère multimodal de l'emplacement.¹⁹

Pays-Bas

Alphen aan de Rijn, Onnesweg 3 : fin mai 2013, WDP a conclu l'achat d'un plus petit terrain vacant dans le zoning d'Alphen aan de Rijn (où WDP possède déjà deux sites), pour un montant de 1,6 million d'euros. La commercialisation de ce terrain a déjà été lancée.

Projets finalisés au cours du premier semestre 2013

Londerzeel, Nijverheidsstraat 15 : petite rénovation adaptée aux activités industrielles de Crown-Baele, terminée à la fin du premier trimestre 2013. Crown-Baele contracte à cet effet un engagement à terme fixe de neuf ans.²⁰

¹⁹ Voir le communiqué de presse du 10 juin 2013.

²⁰ Voir le communiqué de presse du 25 mars 2013.

Bornem, Rijksweg 19 : les bureaux disponibles, ainsi qu'un entrepôt réfrigéré au rez-de-chaussée, ont été réceptionnés par Davigel à la fin du mois de juin 2013.²⁰

Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location

Belgique

Londerzeel, Weversstraat 2 : après la démolition et l'assainissement de l'ancien site, le développement d'un entrepôt sur mesure de 14 500 m² avec un site à vue au long de l'A12 pour Colfridis a débuté. La livraison est prévue pour le premier trimestre 2014.²⁰

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 : redéploiement en entrepôt de congélation ultramoderne d'une capacité de 20 000 palettes pour Lantmännen Unibake, un groupe de boulangerie internationale, sur la base d'un contrat de location de vingt ans avec livraison prévue au cours du troisième trimestre de 2015.²⁰

Alost, Tragel 47 : le site actuel de Tech Data gagne 3 000 m² de surface (livraison prévue : quatrième trimestre 2013), ce qui permettra au groupe de poursuivre ses activités et sa croissance sur ce site. Le bail de location a donc été également prolongé, confirmant le partenariat réussi entre Tech Data et WDP.

Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10 : la construction d'une messagerie sur mesure de 4 000 m² pour le locataire GLS a commencé, avec une livraison prévue à la fin de 2013. GLS a conclu à cet effet un contrat à terme fixe de neuf ans.

Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12 : dans le port d'Anvers à Zwijndrecht (entre le tunnel Kennedy et le tunnel Liefkenshoek), WDP réalise un projet au potentiel d'extension de 20 000 m² pour Van Moer Group. La livraison de cette extension est prévue au cours du quatrième trimestre de cette année.

Gand, Vasco Da Gamalaan : WDP a l'intention de développer une plateforme logistique européenne en collaboration avec le Port de Gand sur le site du Kluizendok, dans le Port de Gand. Le *WDPort of Ghent Logistic Park* peut, grâce notamment à son emplacement, miser sur des atouts multimodaux exceptionnels (uniques en Flandre) grâce à la combinaison des lignes de navigation maritime et fluviale, des lignes ferroviaires, du terminal de conteneurs et du transport routier. WDP prévoit un développement progressif sur près de 180 000 m² sur un terrain de 30 hectares à partir de mi-2014 en fonction des prélocations.

Meerhout, Nikelaan 1 : WDP mène une coopération avec BCTN à la poursuite du développement du terminal trimodal de Meerhout : ce projet peut miser sur le site à vue stratégique au bord de la E313, la proximité immédiate du plus grand terminal de conteneurs terrestre de Belgique, l'excellente liaison ferroviaire et la liaison fluviale via le canal Albert. WDP prévoit la réalisation sur mesure pour le client d'un entrepôt d'environ 23 000 m² en fonction des prélocations.

Roumanie

Brasov : après la passation d'un bail de dix ans dans le cadre d'un partenariat sur le long terme par WDP – avec Inter Cars SA, unité du groupe polonais et acteur incontournable du secteur de la distribution de pièces automobiles et de poids lourds pour l'Europe de l'Est par l'intermédiaire de WDP Development RO²¹, des travaux de construction d'un entrepôt de 5 000 m², sur le toit duquel seront installés également des panneaux solaires, ont débuté sur le terrain disponible à Brasov. La livraison de ce projet est prévue au dernier trimestre de cette année. Ainsi un deuxième parc semi-industriel et logistique WDP sera aussitôt lancé en Roumanie après la mise en service des bâtiments sur le site WDP d'Oarja.

Ventes

Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10 : terrain de 22 000 m² vendu à GLS dans le cadre des projets combinés (voir également *Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location*).

WDP CZ : la vente de 100 % des parts de la filiale tchèque WDP CZ a eu lieu à la fin du mois de juin 2013. La transaction couvrait une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque d'environ 25 millions d'euros.²²

WDP détient actuellement 9,7 millions d'euros d'*Actifs détenues en vue de la vente*. Il s'agit des quatre sites sis à Alost (3) et à Wieze (1), qui seront vendus au cours du second semestre 2013.

Projets en matière d'énergie renouvelable et d'entrepôts durables

L'objectif de WDP d'évoluer vers la neutralité en CO₂, a été consolidé par le démarrage de l'installation d'un parc de panneaux solaires sur le site existant de WDP à Sarulesti (Roumanie), pour une capacité totale installée de 6,0 MWp en mai 2013.

Par ailleurs, c'est en juin 2013 qu'a été donné le coup d'envoi dans le cadre de la réalisation d'un second parc, toujours sur un site de WDP disponible, à savoir le site de Fundulea (Roumanie). La capacité totale de ce site atteindra 7,4 MWp.

Après le premier projet de panneaux solaires sur le toit de l'entrepôt à Oarja, ces deux nouveaux projets d'énergie verte constituent une nouvelle étape dans la poursuite du développement du portefeuille de WDP Development RO²³.

²¹ WDP Development RO est une co-activité 51-49 avec Jeroen Biermans, entrepreneur et spécialiste de la Roumanie.

²² Une partie du prix d'achat, à savoir une somme de 6 millions d'euros, sera acquittée par le biais d'un versement différé. Voir également le communiqué de presse du 13 novembre 2012.

²³ WDP Development RO est une co-activité 51-49 avec Jeroen Biermans, entrepreneur et spécialiste de la Roumanie.

Après la livraison de ces parcs de panneaux solaires, WDP atteindra une capacité installée totale d'environ 30 MWp en énergie verte par l'intermédiaire de panneaux solaires installés sur plus de trente sites en Belgique et en Roumanie.²⁴

Faits survenus après la date du bilan

Pays-Bas

Zaltbommel, Heksekamp 7-9 : un nouveau centre de distribution, intégralement loué à Oriental Merchant, leader du marché de l'importation et de la distribution de produits alimentaires asiatiques. Le bâtiment a été repris au propriétaire²⁵ Certitudo, qui envisage avec WDP le développement du terrain adjacent. Le montant de l'investissement est de 7,6 millions d'euros, pour un rendement escompté d'environ 8 %.

Venray, Newtonstraat 8 : début août 2013, WDP a racheté à Venray un site logistique flambant neuf à une société immobilière néerlandaise pour un montant de 9,1 millions d'euros, soit un rendement brut initial d'environ 8 %. Le site est intégralement loué à Sligro Food Group sur la base d'un bail fixe à long terme de 15 ans.

Projets de construction neuves au Pays-Bas : durant les mois d'été, WDP a pu conclure des accords de principe avec différents bailleurs de qualité pour la construction, sur des terrains à acquérir, de trois nouveaux centres de distribution qui seront loués à long terme. Les projets concernent une surface locative d'environ 80 000 m² pour un investissement global de près de 70 millions d'euros. Les projets seront conformes aux normes les plus strictes en matière de construction durable et seront certifiés BREEAM avec un objectif de notation *Very Good*. Ces projets sont actuellement toujours soumis à une série de conditions suspensives. WDP communiquera plus de détails sur ces projets dès qu'ils se concrétiseront.

²⁴ Sur une base de 100 % de l'investissement.

²⁵ Le transfert de propriété a eu lieu le 2 juillet 2013.

2.4. Gestion des ressources financières

Chiffres financiers clés

CHIFFRES FINANCIERS CLÉS	30/06/2013	31/12/2012
Dettes financières nettes (en millions d'euros)	681,3	658,1
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement (en millions d'euros)	697,9	670,7
Total du bilan (en millions d'euros)	1.235,9	1.196,4
Taux d'endettement ¹ (en %)	56,5	56,1
Interest Coverage Ratio ² (en x)	3,8	3,4
Coût moyen de l'endettement (en %)	3,6	3,6
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	2,7	2,7
Durée restante moyenne des facilités de crédit à long terme (en ans)	3,5	3,6
Hedge ratio ³ (in %)	80	78
Durée restante moyenne des couvertures ⁴ (en ans)	5,6	5,8

¹ Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, renvoi est fait à l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux sicafs immobilières.

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.

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.

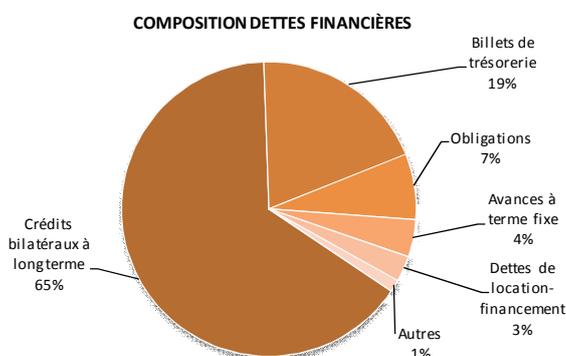
Structure de l'endettement

Composition

Au 30 juin 2013, le montant total des dettes financières consolidées s'élevait à 685,0 millions d'euros. Ce montant était réparti de la façon suivante :

- 445,3 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et à long terme, répartis entre neuf banques ;
- 133,3 millions d'euros de billets de trésorerie ;
- 49,6 millions d'euros en obligations²⁶ ;
- 19,6 millions d'euros de dettes de leasing ;
- 28,2 millions d'euros d'avances à terme fixe ;
- 9,0 millions d'euros d'autres emprunts et créances (y compris les découverts sur comptes).

²⁶ Voir le communiqué de presse du 14 mars 2013.



Échéances

Les échéances des dettes financières sont principalement réparties sur la période 2013-2020. Les dettes arrivant à échéance en 2013 portent principalement sur des billets de trésorerie²⁷. Aucune dette à long terme n'arrive à échéance en 2013.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 30 juin 2013 est de 2,7 ans²⁸. Si l'on tient compte uniquement du montant total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est de 3,5 ans²⁹. À la fin de 2012, ces durées étaient respectivement de 2,7 et 3,6 ans.

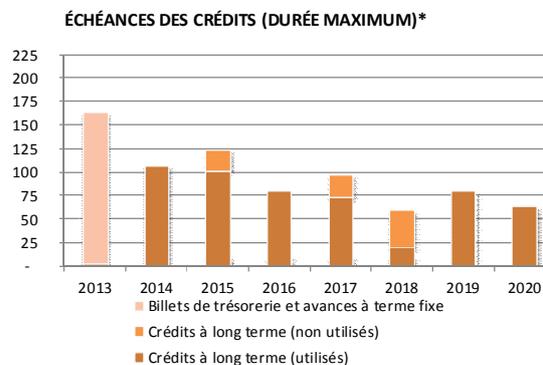
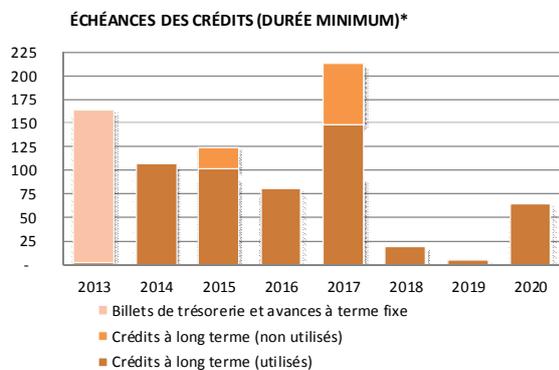
Au 30 juin 2013, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élevait à 85 millions d'euros³⁰. À cela s'ajoute une ligne de crédit à court terme pour le préfinancement de projets aux Pays-Bas, ainsi que les lignes de crédit à court terme pour le financement du dividende, du fonds de roulement et de la couverture du programme de billets de trésorerie.

²⁷ Le programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par des lignes de crédit de back-up renouvelées chaque année.

²⁸ Y compris les dettes à court terme : celles-ci comprennent principalement le programme de billets de trésorerie (voir également note de bas de page ci-dessus).

²⁹ Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Si cette option était exercée à chaque fois, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 4,0 ans.

³⁰ À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie.

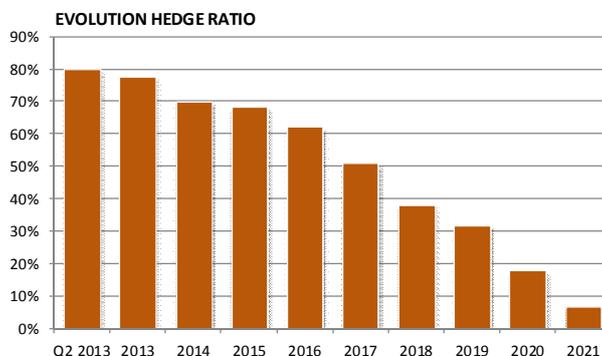


* Pour certains crédits, le prêteur peut décider de prolonger le crédit par une option de prolongation. Pour la durée minimum, il est supposé que ces options de prolongation ne seraient pas exercées ; pour la durée maximum, il est supposé qu'elles seraient exercées à chaque fois.

Couvertures

Le montant des dettes financières à taux fixe ou à taux variable couvert par la suite, essentiellement par le biais de swaps de taux d'intérêt (*Interest Rate Swaps* ou IRS), s'élève à 547 millions d'euros, avec une durée moyenne pondérée de 5,6 ans, ce qui implique un taux de couverture de 80 %.

Le coût moyen pondéré des dettes de WDP se monte à 3,6 % pour le premier semestre 2013, en ce compris les marges de crédit, la commission de réservation sur les facilités de crédit non utilisées et le coût des instruments de couverture. En 2012, le coût moyen des dettes s'élevait à 3,6 %. Le ratio de couverture des intérêts (*Interest Coverage Ratio*³¹) s'élève à 3,8x pour le premier semestre 2013, contre 3,4 x pour l'ensemble de l'exercice 2012.



³¹ Défini comme le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par les frais d'intérêts, moins les intérêts et dividendes perçus, moins les redevances de location-financement et similaires.

Actualisation de la stratégie de financement

Au cours du premier semestre 2013, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

- Placement privé d'obligations³²
À la mi-mars 2013, WDP a réalisé un placement privé d'obligations réussi d'un montant total de 50 millions d'euros avec une échéance en 2020 et un rendement brut annuel de 3,82 %. Le produit net de cette émission soutient WDP dans la réalisation de son plan de croissance 2013-2016 et dans la poursuite de la diversification de ses sources de financement. Par ailleurs, il permet de prolonger la durée moyenne des dettes.

- Dividende optionnel pour un montant de 25 millions d'euros³³
Les actionnaires de WDP ont opté, pour environ 72 % de leurs actions, pour un apport de droits de dividendes en échange de nouvelles actions, en lieu et place du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a abouti, pour WDP, à une augmentation de capital de 25,4 millions d'euros par le biais de la création de 573 596 nouvelles actions, compte tenu d'un prix d'émission de 44,27 euros.

Risques financiers

En 2013 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 (risques d'insolvabilité ou de crédit chez les partenaires financiers), du risque de liquidité (indisponibilité d'un financement ou options de financement extrêmement chères) et des risques liés aux intérêts, au budget, aux engagements et aux cours du change. Voir également *1. Facteurs de risque.*

³² Voir le communiqué de presse du 14 mars 2013.

³³ Voir le communiqué de presse du 24 mai 2013.

2.5. Prévisions

WDP confirme sa prévision de croissance future annoncée au début de l'année, où le potentiel d'investissement provenant des ventes réalisées ainsi que prévues, du dividende optionnel et des lignes de crédit confirmées et non utilisées serait utilisé pour les ventes réalisées et pour les nouvelles acquisitions, en tenant compte d'une structure de capital qui reste constante avec un ratio d'endettement d'environ 56 %.

Sur la base du bénéfice réalisé au cours du premier semestre 2013 et des perspectives pour le reste de l'exercice 2013, WDP confirme son objectif d'augmentation attendue du résultat net courant jusqu'à 3,85 euros par action (environ 60 millions d'euros). Cette prévision d'augmentation devrait également permettre d'accroître de 5 % le dividende, qui devrait atteindre 3,25 euros bruts par action.³⁴

En 2013, plus de 90 % des 13 % de contrats qui arrivent à la prochaine échéance ont entre-temps déjà pu être prolongés (contre 70 % au début de l'année). Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché de la location, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 96 % pour 2013.

³⁴ Cette prévision de bénéfice se base sur la situation actuelle, sauf circonstances imprévues aujourd'hui (par exemple une importante aggravation de la conjoncture économique et financière), et sur un nombre normal d'heures d'ensoleillement.

3. Actions et obligations

3.1. L'action WDP

Cours et volume

DONNÉES PAR ACTION	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	15.655.288	15.081.692	13.638.521
Free float	72%	71%	69%
Capitalisation boursière (en euros)	761.629.761	712.459.130	505.443.588
Volume traité	2.046.019	3.198.319	3.249.196
Volume journalier moyen (en euros)	784.277	506.943	474.468
Vélocité*	26%	21%	24%
Cours boursier pour l'année			
maximum	52,65	47,25	41,95
minimum	43,77	37,02	31,51
clôture	48,65	47,24	37,06
NAV (IFRS)** (en euros)	30,36	29,25	29,43
NAV (EPRA)** (en euros)	33,94	34,52	33,24
Pourcentage de distribution	N/R	90%	90%
Résultat net courant/action*** (en euros)	1,88	3,45	3,25
Résultat net courant/action**** (en euros)	1,93	3,67	3,42
Dividende brut/action (en euros)	N/R	3,11	2,94
Dividende net/action (en euros)	N/R	2,33	2,32

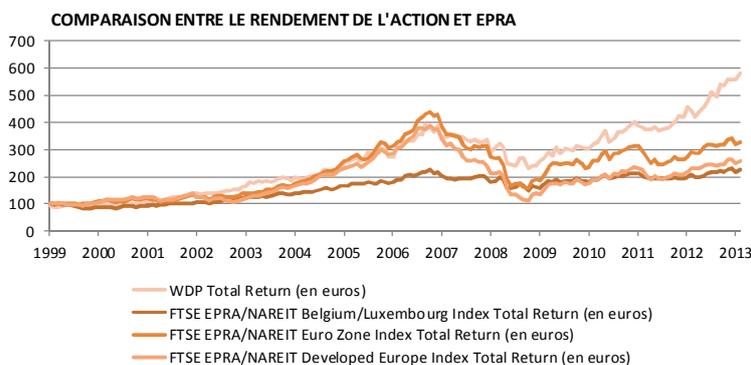
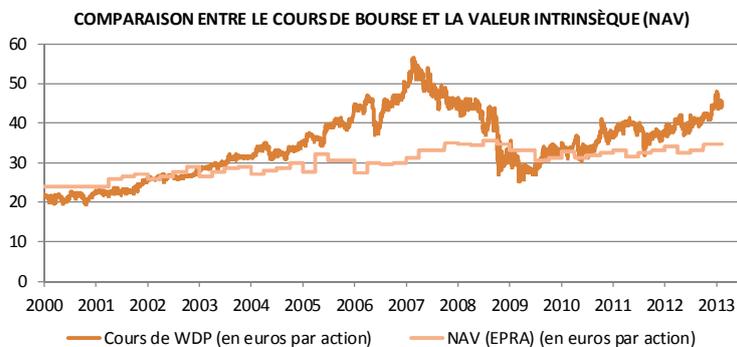
* Le nombre d'actons négociées en un an divisé par le nombre total d'actions en fin d'année.

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

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

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

Cours boursier et rendement à long terme



3.2. Les obligations

Le lundi 11 mars 2013, WDP a réalisé avec succès un placement privé d'obligations sur sept ans venant 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 correspond à un rendement annuel fixe brut de 3,82 %. Au 30 juin 2013, le cours indicatif des obligations était de 98,490 %. Les obligations sont librement négociables sur NYSE Euronext Brussels.³⁵

3.3. Structure de l'actionariat de l'entreprise³⁶

Le 26 octobre 2012, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, a intégré en indivision la totalité de ses actions (qui étaient détenues en concertation par la famille) dans une structure familiale (société de droit commun) RTKA, au sein de laquelle la concertation existante a été institutionnalisée. La famille Jos De Pauw détient actuellement 4 326 215 actions WDP du nombre total de titres assortis d'un droit de vote au sein de WDP. De Pauw SA est titulaire de 1 720 actions. Les deux, ils maintiennent un capital de WDP de 27,65 %.

³⁵ Il existe 500 obligations en circulation, portant le code ISIN BE0002192582.

³⁶ Situation établie sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'au 30 juin 2013. Les éventuelles modifications communiquées peuvent également être consultées sur le site www.wdp.be.

Les titulaires des droits de vote sont les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA, à savoir Robert, Tony, Kathleen et Anne De Pauw, à l'exclusion de tout autre détenteur de droits de participation.

Les membres de cet Organe de gestion agissent en concertation avec De Pauw SA qui est contrôlée à 100 % par les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA.

À la date du 30 juin 2013, la participation de la Société Fédérale de Participations et d'Investissement était toujours supérieure à 3 %³⁷. Par ailleurs, WDP a reçu un avis de BNP Paribas Investment Partners SA indiquant qu'au 14 juin 2013 la société détenait une participation de 3,73 % dans le capital de WDP.

3.4. Agenda financier

AGENDA FINANCIER	
06 11 2013	Publication des résultats du 3ème trimestre 2013
Semaine 7 2014	Publication des résultats annuels 2013
30 04 2014	Assemblée générale
06 05 2014	Date de détachement du coupon de dividende 2013
08 05 2014	Date de clôture du registre des dividendes 2013
À DÉTERMINER ³⁸	Date de paiement du dividende 2013

Pour d'éventuelles modifications, veuillez consulter l'agenda financier sur le site www.wdp.be.

³⁷ La Société Fédérale de Participations et d'Investissement (26 octobre 2011) est la société mère de Belfius SA, qui est elle-même la société mère de Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium est la société mère des entreprises DELP Invest et Dexia Life & Pensions.

³⁸ En fonction de la décision du Conseil d'administration du gérant concernant le dividende optionnel possible.

4. Rapport immobilier

4.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

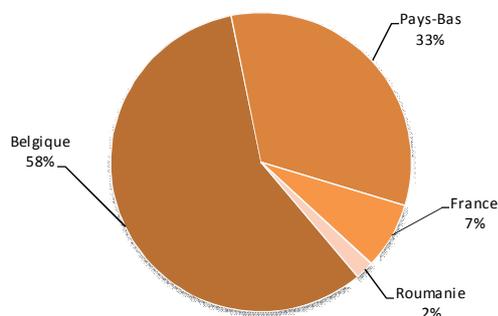
Situation du portefeuille au 30 juin 2013

Les estimateurs indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (*Actifs détenus en vue de la vente* compris et panneaux solaires non compris) selon la norme IAS 40 à une juste valeur (*fair value*)³⁹ de 1 125,3 million d'euros au 30 juin 2013. La valeur comparable fin 2012 s'élevait à 1 095,2 millions d'euros.

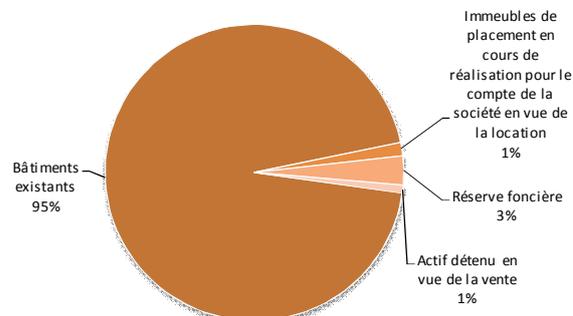
Le portefeuille peut se répartir de la façon suivante :

JUSTE VALEUR (en millions d'euros)	<i>Belgique</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>France</i>	<i>Roumanie</i>	Total
Bâtiments existants	612,6	369,1	77,9	4,1	1.063,8
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	13,0	0,0	0,0	3,0	16,0
Réserve foncière	15,4	0,0	3,0	17,3	35,8
Actif détenu en vue de la vente	9,7	0,0	0,0	0,0	9,7
Total	650,8	369,1	81,0	24,5	1.125,3

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR DESTINATION



³⁹ Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés dans le cas d'une hypothétique aliénation d'immeubles de placement (-) : il s'agit des frais à payer lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. La juste valeur à laquelle les immeubles de placement sont évalués comprend la valeur d'investissement diminuée des frais de transaction. Les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement s'élèvent, en moyenne et par pays, à : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 5,8 %, France : 3,2 % et Roumanie : 3,0 %.



**STATISTIQUES RELATIVES AU
PORTEFEUILLE PAR PAYS**

	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables (#)	64	28	8	1	101
Superficie louable brute (en m ²)	1.202.311	667.724	150.113	6.879	2.027.026
Terrains (en m ²)	2.454.298	1.012.393	376.174	860.977	4.703.842
Juste valeur (en millions d'euros)	650,8	369,1	81,0	24,5	1.125,3
% de la juste valeur totale	58%	33%	7%	0%	98%
% de variation de la juste valeur pour le premier semestre	0,0%	1,0%	0,3%	-3,8%	0,2%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	3,0%	1,8%	8,4%	0,0%	3,0%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	5,1	8,8	2,7	8,4	6,3
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,8%	8,8%	8,8%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,2%	-0,1%	-0,7%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	7,2%	7,9%	7,7%	9,0%	7,5%

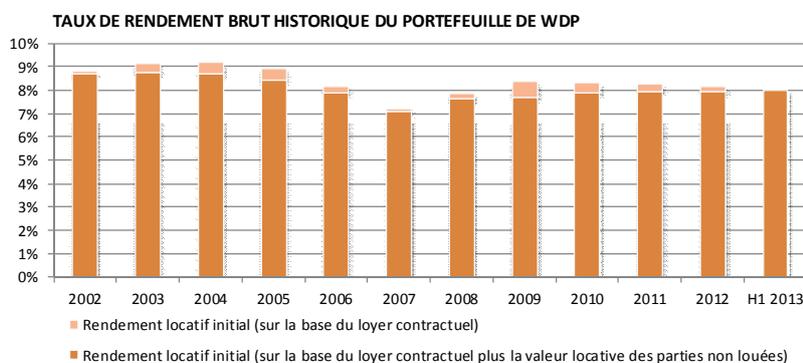
¹ Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

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 au cours du premier semestre 2013

En 2013, les investissements de WDP en nouvelles acquisitions se sont montés à un total de 47,7 millions d'euros. La société a également consacré 6,2 millions d'euros à l'achèvement de projets prélués pour son compte propre. Par ailleurs, des biens immobiliers ont également été acquis pour une valeur de 1,6 millions d'euros.



La variation de l'évaluation des immeubles de placement de 2,7 millions d'euros s'explique par l'évolution des revenus locatifs, entre autres sous l'effet de l'indexation et de la prorogation d'une série de contrats de location. Après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties

non louées, le taux de rendement locatif brut au 30 juin 2013 est de 8,2 %, soit un pourcentage stable par rapport aux 8,2 % de la fin 2012.

Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale en portefeuille est de 499,0 hectares, dont 28,6 hectares en concession. Les 470,4 hectares restants ont une valeur de vente estimée à 385,7 millions d'euros, soit 31,8 % de la juste valeur totale. La valeur foncière moyenne s'élève ainsi à 80,3 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières, situées principalement en Belgique et en Roumanie.

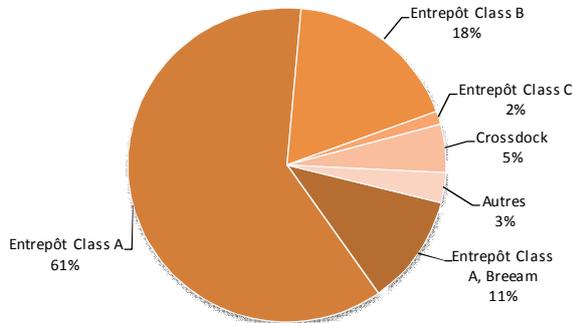
DESTINATION AU 30/06/2013	<i>Superficie bâtie (en m²)</i>	<i>Valeur locative estimée (en millions d'euros)</i>	<i>Valeur locative moyenne estimée au m² (en millions d'euros)</i>	<i>% de la valeur locative</i>
Entrepôts	1.626.789	65,5	40,3	79%
Bureaux attenants aux entrepôts	91.950	7,3	79,6	9%
Bureaux	65.672	6,4	98,1	8%
Locaux commerciaux	70.926	1,5	20,9	2%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	171.690	2,2	13,0	3%
Total	2.027.026	83,0	40,9	100%

La superficie louable totale des bâtiments représente 2,0 millions de m², pour une valeur locative totale estimée à 83,0 millions d'euros. Les entrepôts s'y taillent la part du lion (78,9 %), avec une superficie de 1 626 789 m² et une valeur locative totale de 65,5 millions d'euros. Leur valeur locative moyenne au m² se monte ainsi à 40,3 euros.

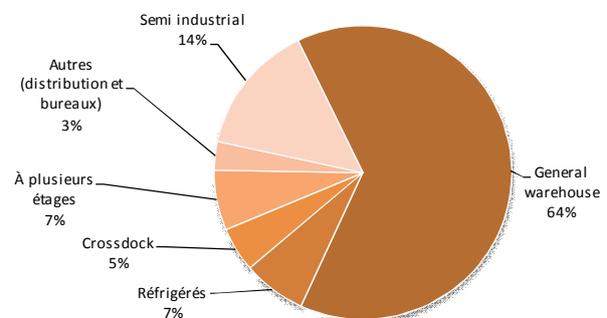
Les bureaux, en partie indépendants et en partie attenants aux entrepôts, représentent 157 622 m², soit une valeur locative de 13,8 millions d'euros. La valeur locative moyenne au m² s'élève à 87,3 euros. Les espaces commerciaux occupent une superficie de 70 926 m² et représentent une valeur locative de 1,5 million d'euros, soit 20,9 euros en moyenne au m². Enfin, diverses autres affectations représentent 171 690 m², soit 2,2 millions d'euros, avec une valeur locative moyenne de 13,0 euros/m².



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SURLA BASE DU PRODUIT LOCATIF) PAR CLASSIFICATION DE QUALITÉ



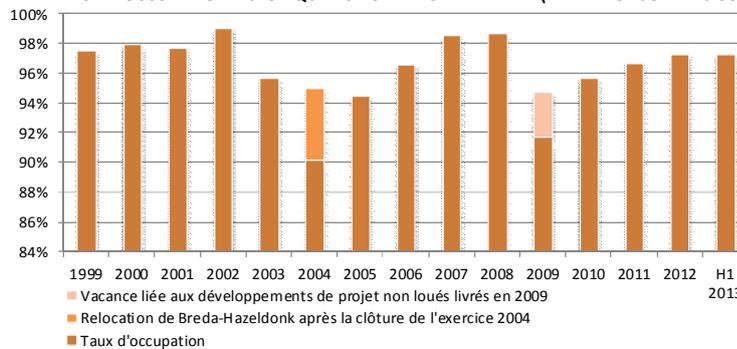
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (SURLA BASE DU PRODUIT LOCATIF) PAR TYPE DE BÂTIMENT



Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP se monte à 97,2 % au 30 juin 2013, contre 97,3 % fin 2012 (panneaux solaires compris)⁴⁰. Ceci traduit la stratégie commerciale de WDP, qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge opérationnelle élevée.

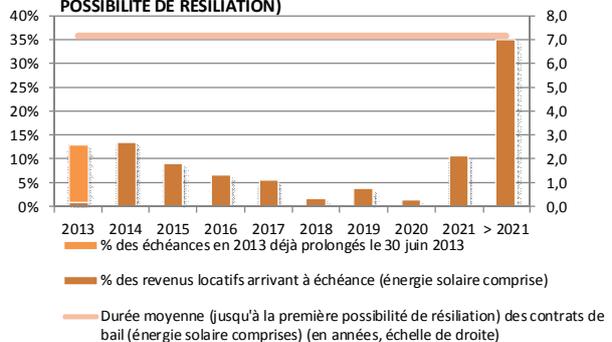
TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE DU PORTEFEUILLE DE WDP (PANNEAUX SOLAIRES COMPRIS)



Le développement de partenariats avec les clients se reflète aussi dans le fait que la durée restante moyenne jusqu'à l'échéance des contrats de bail est de 8,8 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée restante moyenne s'élève à 6,3 ans.

Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée

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

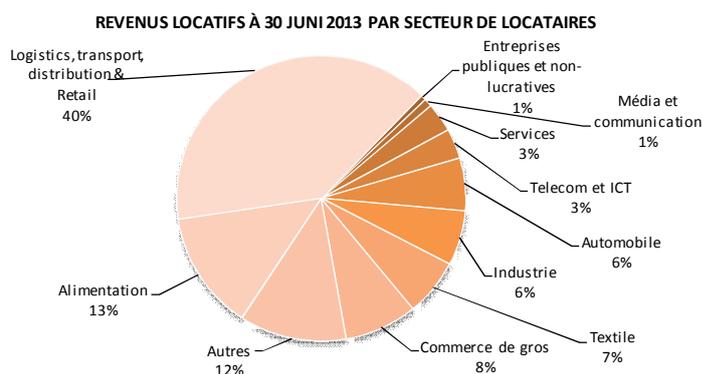


⁴⁰ Sans compter les panneaux solaires, le taux d'occupation est de 97,0 %.



restante moyenne jusqu'à l'échéance est de 9,4 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée restante moyenne s'élève à 7,1 ans.

Les principaux locataires sont : le groupe Univeg avec une part de 9,8 % du produit locatif, DHL (8,7 %), l'énergie solaire (7,4 %), Kuehne + Nagel (6,7 %), Philips Lighting (4,0 %), V&D (2,9 %), Distri-Log (2,8 %), Lidl (2,0 %), PON (2,0 %) et Descamps (1,7 %). Les dix principaux locataires totalisent conjointement une part de 48,0 %. Le top 20 représente 56,6 % et le top 50 85,2 %.



PRINCIPAUX PRENEURS

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

1. Groupe Univeg	9,8%
2. DHL	8,7%
3. Produits de l'énergie solaire	7,4%
4. Kuehne + Nagel	6,7%
5. Philips Lighting	4,0%
6. V&D	2,9%
7. Distri-Log	2,8%
8. Lidl	2,0%
9. PON	2,0%
10. Descamps	1,7%

TOP 10 48,0%

Aperçu des immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location⁴¹

PROJETS EN COURS DE RÉALISATION (PRÉLOUÉS)

	Pays	Superficie louable (en m ²)	Livraison prévue	Locataire
Londerzeel - Weversstraat 2	Belgique	14.500	1er trimestre 2014	Colfridis (100%)
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	Belgique	9.500	3ième trimestre 2015	Lantmännen Unibake (100%)
Aalst - Tragel 47	Belgique	3.000	4ième trimestre 2013	Tech Data (100%)
Nivelles - rue Buisson aux Loups 8-10	Belgique	4.000	4ième trimestre 2013	GLS (100%)
Zwijndrecht - Vitshoekstraat 12	Belgique	20.000	4ième trimestre 2013	Van Moer Group (100%)
Brasov	Roumanie	5.000	4ième trimestre 2013	Inter Cars SA (100%)
Sarulesti	Roumanie	N/R	4ième trimestre 2013	Terrain de panneaux solaires
Fundulea	Roumanie	N/R	4ième trimestre 2013	Terrain de panneaux solaires
Totaal		56.000		

Le coût décaissé escompté pour la réalisation de ces projets est estimé à plus de 40 millions d'euros⁴². WDP prévoit de réaliser un rendement total sur l'investissement de 8 %.⁴³

⁴¹ Voir également '2.3. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations'.

⁴² Sans compter les projets de construction neuves préloqués au Pays-Bas. Voir également '2.3. Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan'.

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

Belgique

Au cours du premier semestre 2013, une surface d'environ 600 000 m² a été mise en location, ce qui reflète la bonne santé des prises de possession (comparable au premier trimestre). La grande majorité des baux se situe sur l'axe Bruxelles – Anvers. Sur les marchés semi-industriels et logistiques, les loyers sont restés stables. Le secteur logistique a pu se préserver dans une conjoncture difficile.

Le nombre de sites de grande envergure disponibles immédiatement reste limité. Le niveau des loyers reste bas et les prix des terrains en Belgique ont tendance à augmenter, avec comme conséquence une réticence au risque latente. La construction d'un nouveau site n'est entreprise qu'après la signature du bail. Étant donné la pénurie de bâtiments logistiques de qualité, de nombreux locataires – PME pour la plupart – trouvent leur salut dans l'achat de leur propre terrain.

D'après les prévisions, la situation actuelle devrait perdurer au cours du prochain semestre. Les régions d'Anvers et de Bruxelles restent des marchés primordiaux, tant pour les investisseurs que pour les usagers, malgré le manque de bâtiments logistiques modernes disponibles immédiatement.

Pays-Bas

Malgré une augmentation de la demande, fin 2012, provenant des marchés non européens, cette évolution ne semble pas avoir eu un impact sur le marché intérieur qui restait plutôt à la traîne. La demande d'espaces restait faible à l'exception des locataires exerçant des activités d'e-commerce. Par ailleurs, la demande portait essentiellement sur des bâtiments situés à des endroits stratégiques. Singulièrement, lorsque cela pouvait cependant aboutir à la signature d'un bail, celle-ci était précédée d'une longue période de rodage pour examen minutieux.

Malgré des exportations en hausse graduelle, notamment par le biais de transactions avec l'Allemagne et certains pays non européens, l'évolution de la conjoncture néerlandaise sera limitée par la baisse des activités à l'intérieur du pays.

Ainsi, on prévoit un marché stable tout au long de l'exercice 2013, sans croissance significative. Les atouts essentiels, tant pour l'investisseur que pour le locataire, restent les bâtiments logistiques modernes de haute qualité aux endroits stratégiques, qui, on l'espère, propulseront le développement économique.

France

La faiblesse de la conjoncture continue à affaiblir le marché industriel français. Cette tendance devrait se poursuivre durant toute l'année, avec une production faible et une consommation

⁴³ Sans compter les terrains de panneaux solaires à Sarulesti et Fundulea.

décevante en conséquence. On craint que les locataires aient tendance à quitter leurs espaces ou que les contrats existants soient renégociés.

Durant le premier semestre 2013, on a enregistré un déclin sensible des prises de possession (et ce, pour 57 % dans les pôles logistiques de Lille, Lyon, Paris et Marseille par rapport aux 76 % de l'exercice précédent). La distribution de détail joue un rôle prédominant dans cette tendance, de même que les activités liées à l'e-commerce.

Roumanie

La faiblesse des importations en provenance de la zone euro, premier partenaire commercial de la Roumanie, reste le moteur du ralentissement économique, bien que le FMI prévoyait une croissance de 2 % pour 2013. Les loyers et rendements sont restés inchangés.

La prise de possession de bâtiments industriels dans la région de Bucarest, d'une surface de 65 000 m² a été essentiellement générée par la location par Carrefour de 45 000 m². WDP développe actuellement et préloque 5 000 m² d'entrepôts équipés de panneaux solaires à Brasov.

Le marché industriel roumain devrait lentement revenir à la normale. On espère qu'à long terme les investisseurs se lanceront dans plusieurs projets à risque. Il est clair que les utilisateurs recherchent des situations plus efficaces, c'est-à-dire des installations sur mesure.

Dans un rapport récent publié par Prologis, la Roumanie était classée parmi les dix premiers pays des marchés en termes de potentiel de croissance d'ici à 2018.

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 WDP SCA au 30 juin 2013.

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

La juste valeur (*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 la valeur de marché mentionnée ci-dessus est respectée. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de bail en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash-flow), ainsi que 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 dans un groupe de travail que, vu que les biens immobiliers peuvent être transférés de différentes façons, 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 était limité à 2,5 %. La valeur *acte en mains* 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 mains » par 1 025. Les biens qui se trouvent en-dessous du 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 à la fois des contrats de location en cours et de l'ensemble des droits et obligations découlant de ces contrats. Nous avons estimé chaque bien séparément. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas non plus compte des frais de commercialisation propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP concernant la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien considéré, ainsi que sur les aspects de conformité et de pollution. Les informations fournies

ont été jugées exactes et complètes. Nous avons établi nos estimations en considérant qu'aucun élément non communiqué n'était susceptible d'affecter la valeur du bien.

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

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de certifier que la juste valeur (*fair value*) du patrimoine immobilier (à l'exclusion des panneaux solaires) de WDP s'élève au 30 juin 2012 à 1 115 583 606 euros (soit un milliard cent quinze millions cinq cent quatre-vingt-trois mille six cent six euros).

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

KOEN NEVENS

CEO | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Administrateur délégué | Stadim

LEOPOLD WILLEMS

Directeur adjoint du service d'expertise internationale | DTZ Zadelhoff

JEAN-CLAUDE DUBOIS

Président | BNP Paribas Real Estate Valuation France

5. États financiers consolidés résumés du premier semestre 2013

5.1. Compte de résultat au 30 juin 2013

<i>en euros (x 1.000)</i>	annexe	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs	VI	40.849	36.058
Charges relatives à la location		-353	-214
REVENUS LOCATIFS MOINS LES CHARGES LIÉS À LA LOCATION		40.496	35.844
Récupération des charges locatives normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		3.380	3.133
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		-3.835	-3.728
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.587	3.554
RÉSULTAT IMMOBILIER		43.629	38.803
Frais techniques		-686	-636
Frais commerciaux		-218	-235
Frais de gestion immobilière		-383	-140
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.288	-1.011
RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		42.341	37.792
Frais généraux de la société		-2.364	-2.433
RÉSULTAT D'EXPLOITATION SAVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE*		39.977	35.359
Résultat sur vente d'immeubles de placement		666	-1
Variations de la juste valeur des immeubles de placement*	VII	2.752	542
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		43.395	35.900
Revenus financiers		1.530	472
Charges d'intérêt nettes		-11.821	-10.478
Autres charges financières		-86	-125
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		14.961	-11.879
RÉSULTAT FINANCIER		4.584	-22.010
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		47.979	13.890
IMPÔT		-101	-161
RÉSULTAT NET		47.878	13.729
Attribuable aux:			
Actionnaires du groupe		47.878	13.729
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS		15.198.946	13.744.468
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)		3,15	1,00
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)		3,15	1,00

* Il s'agit en l'occurrence des fluctuations de la juste valeur des immeubles de placement. Les fluctuations de la juste valeur des panneaux solaires sont comptabilisées directement dans les capitaux propres conformément à la norme IAS 16, sous la rubrique 'Réserves'.



5.2. État du résultat global consolidé résumé

<i>en euros (x 1.000)</i>	30/06/2013	30/06/2012
I. RÉSULTAT NET	47.878	13.729
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	-1.381	987
Variations de la juste valeur des panneaux solaires	-1.381	987
RÉSULTAT GLOBAL DU PREMIER SEMESTRE	46.497	14.716
Attribuable aux:		
Actionnaires	46.497	14.716

5.3. Composantes du résultat net

	30/06/2013	30/06/2012
<i>(en euros x 1.000)</i>		
Résultat net courant	29.375	25.053
Résultat sur le portefeuille*	3.541	555
Résultat IAS 39	14.961	-11.879
RÉSULTAT NET	47.878	13.729
<i>(en euros par action)**</i>		
Résultat net courant	1,93	1,82
Résultat sur le portefeuille*	0,23	0,04
Résultat IAS 39	0,98	-0,86
RÉSULTAT NET / ACTION	3,15	1,00

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

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

5.4. Bilan consolidé résumé au 30 juin 2013

<i>en euros (x 1.000)</i>	annexe	30/06/2013	31/12/2012
Actifs non courants		1.204.382	1.146.822
Immobilisations incorporelles		162	213
Immeubles de placement	VII	1.115.584	1.060.615
Autres immobilisations corporelles	VII	68.568	69.018
Actifs financiers non courants		11.391	11.396
Créances commerciales et autres actifs non courants		8.678	5.580
Actifs courants		31.537	49.603
Actif détenu en vue de la vente	VII	9.708	34.564
Créances commerciales		10.171	8.393
Créances fiscales et autres actifs courants		4.119	2.457
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.724	1.801
Comptes de régularisation actif		3.815	2.388
TOTAL DE L'ACTIF		1.235.920	1.196.425
Capitaux propres		475.234	450.181
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère		475.234	450.181
Capital		121.952	117.349
Primes d'émission		159.221	138.428
Réserves		146.183	159.078
Résultat net de l'exercice		47.878	35.326
Passif		760.685	746.244
I. Passifs non courants		574.544	554.473
Provisions		1.067	1.071
Dettes financières non courantes	VIII	518.130	481.446
Autres passifs financiers non courants		55.116	69.838
Impôts différés		231	2.118
II. Passifs courants		186.142	191.771
Dettes financières courantes	VIII	166.863	178.418
Dettes commerciales et autres dettes courantes		12.373	10.274
Autres passifs courants		971	1.177
Comptes de régularisation		5.935	1.902
TOTAL PASSIF		1.235.920	1.196.425

5.5. Aperçu consolidé résumé du flux de trésorerie

<i>en euros (x 1.000)</i>	<i>30/06/2013</i>	<i>30/06/2012</i>
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN D'OUVERTURE	1.801	1.704
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE	47.693	39.325
1. Flux de trésorerie se rapportant à l'exploitation	46.661	39.311
Bénéfice / perte résultant des activités de l'entreprise	58.245	24.579
Bénéfice de l'exercice	47.878	13.729
Charges d'intérêt	11.399	10.864
Intérêts perçus	-1.082	-157
Impôts sur les bénéfices	50	143
Adaptations pour les postes en nature	-17.932	11.710
Amortissements	345	329
Réductions de valeur	31	37
Augmentation (+) / diminution (-) des provisions	-4	-11
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.752	-542
Augmentation (+) / diminution (-) des impôts latents	76	19
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-14.962	11.879
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-666	-1
Augmentation (+) / diminution (-) du fonds de roulement	6.347	3.022
2. Flux de trésorerie se rapportant à d'autres activités de l'entreprise	1.032	14
Intérêts perçus comptabilisés comme activités de l'entreprise	1.082	157
Impôts sur les bénéfices payé / remboursé	-50	-143
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-38.047	-107.731
1. Acquisitions	-56.234	-107.731
Payments d'acquisitions des d'immeubles de placement	-9.010	-105.672
Payments d'acquisitions d' actions dans les sociétés immobilières	-46.100	0
Acquisition autres immobilisations corporelles et incorporelles	-1.124	-2.059
2. Reports	18.187	0
Reports des ventes des investissements immobilières	1.637	0
Reports des ventes d'actions dans les sociétés immobilières	16.550	0
FLUX DE TRÉSORERIE NETS SE RAPPORTANT AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-7.723	68.878
1. Contraction des crédits	221.003	110.030
2. Remboursement d'emprunts	-195.874	-12.516
3. Financement accordé à WDP development RO	5	22
4. Intérêts payés	-11.399	-10.864
5. Dividendes versés*	-21.458	-17.794
AUGMENTATION NETTE DES FONDS ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	1.923	472
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, BILAN DE CLÔTURE	3.724	2.176

* Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2012 en 2013 un dividende optionnel, où 73% et 72%, respectivement, des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.



5.6. Aperçu résumé de mutation des fonds propres consolidés

en euros (x 1.000)	1/01/2013	Affectation du résultat 2012		Variations de la juste valeur des panneaux solaires		Augmentations de capital*	Dividendes versés	Autres	30/06/2013
		Résultat net du premier semestre							
Fonds propres	450.181	0	47.878	-1.381	25.396	-46.854	15	475.234	
Capital	117.349	0	0	0	4.603	0	0	121.952	
Primes d'émission	138.428	0	0	0	20.793	0	0	159.221	
Réserves	159.078	35.326	0	-1.381	0	-46.854	15	146.183	
Résultat net	35.326	-35.326	47.878	0	0	0	0	47.878	

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

en euros (x 1.000)	1/01/2012	Affectation du résultat 2011		Variations de la juste valeur des panneaux solaires		Augmentations de capital	Dividendes versés	Autres	30/06/2012
		Résultat net du premier semestre							
Fonds propres	401.334	0	13.729	987	22.258	-40.052	-9	398.247	
Capital	106.336				4.842			111.178	
Primes d'émission	94.168				17.416			111.584	
Réserves	171.126	29.704		987		-40.052	-9	161.756	
Résultat net	29.704	-29.704	13.729					13.729	

5.7. Commentaires

I. Informations générales concernant la société

WDP (Warehouses De Pauw) est une sicaef immobilière et revêt la forme d'une société en commandite par actions de droit belge. Son siège social est établi Blakebergen 15, 1861 Wolvenstem (Belgique). Le numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les comptes annuels consolidés de la société au 30 juin 2013 englobent la société et ses filiales.

WDP est cotée sur NYSE Euronext Brussels.

II. Base de présentation

Les états financiers consolidés intermédiaires sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions de la loi et du droit administratif applicables en Belgique et conformément à la norme IAS 34 pour les comptes annuels de la société au 30 juin 2013 (états financiers intermédiaires). Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par le Conseil des normes comptables internationales (IASB) et le Comité international d'interprétation des normes internationales d'information financière (IFRIC), dans la mesure où elles s'appliquent aux activités du groupe et aux exercices ouverts à compter du premier janvier 2013.

Les états financiers consolidés intermédiaires sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2012 et 2013 y sont présentés. Pour ce qui concerne l'historique des informations financières concernant l'exercice 2011, nous renvoyons aux rapports annuels de 2012 et 2011.

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

Normes et interprétations applicables à l'exercice ouvert au 1er janvier 2013

- IFRS 13 *Appréciation comparée à la juste valeur* (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2013)
- Amélioration de l'IFRS (2009-2011) (applicable aux exercices à compter du 1er janvier 2013)
- Amendement à la norme IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013).
- Amendement à la norme IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Emprunts gouvernementaux* (applicable aux exercices à compter du 1er janvier 2013).



- Amendement à la norme IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir – Clôture des actifs financiers et obligations* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- Amendement à la norme IAS 1 *Présentation des comptes annuels – Présentation des autres éléments du bilan* (applicable aux exercices à partir du 1er juillet 2012)
- Amendement à la norme IAS 12 *Impôts sur le résultat – Impôts différés : Recouvrement des actifs sous-jacents* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013)
- Amendement à la norme IAS 19 *Emprunts personnels* (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2013)
- IFRIC 20 *Coûts de terrassement durant la phase de production d'une exploitation minière à ciel ouvert* (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2013).

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 2013 mais peuvent néanmoins être appliquées par anticipation. Sauf mention contraire, WDP n'a pas fait usage de cette possibilité. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Warehouses De Pauw, nous indiquons ci-dessous l'influence que peut avoir leur application sur les états financiers consolidés de 2013 et des années ultérieures.

- IFRS 9 *Instruments financiers et ajustements suivants* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015 mais non encore approuvé au sein de l'Union européenne)
- IFRS 10 *États financiers consolidés* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)
- IFRS 11 *Partenariats* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)
- IFRS 12 *Informations sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)
- IAS 27 *États financiers simplifiés* (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2014)
- IAS 28 *Investissements dans des participations associées et coentreprises* (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2014)
- Amendement aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *États financiers consolidés et fourniture d'informations – Entités d'investissements* (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2014, mais non encore approuvé au sein de l'Union européenne)
- Amendement à la norme IAS 32 *Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et des passifs financiers* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014)
- Amendement à la norme IAS 36 – *Moins-value spécifique d'actifs – Informations à fournir sur la valeur réalisable d'actifs non financiers* (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2014 mais non encore approuvé au sein de l'Union européenne)



- Amendement à la norme IAS 39 – Instruments financiers – Remplacement d’instruments dérivés et prolongation de la comptabilité de couverture (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2014 mais non encore approuvé au sein de l’Union européenne)
- IFRIC 21 *Impôts* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 mais non encore approuvé au sein de l’Union européenne)

Le groupe prévoit que les normes et interprétations nouvelles ou modifiées ci-dessus n’auront aucun impact sur les chiffres actuels, sauf pour :

- Les annexes détaillées requises par l’IFRS 12 et l’IFRS 13 ; l’application de l’IFRS 13 à partir du 1er janvier 2013 entraîne une description plus détaillée de la détermination de la juste valeur.



III. Informations segmentées – résultat sectoriel

en euros (x 1.000)	Exercice 30/06/2013						Total
	République					Montants non affectés	
	Belgique	Pays-Bas	France	Tchèque	Roumanie		
I. Revenus locatifs*	21.562	15.919	3.142	0	225	0	40.849
III. Charges relatives à la location	-398	44	0	0	0	0	-353
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	21.164	15.964	3.142	0	225	0	40.496
V. Récupération des charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeubl	2.933	51	397	0	0	0	3.380
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.094	-276	-454	0	-11	0	-3.835
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location**	3.445	53	41	0	48	0	3.587
RÉSULTAT IMMOBILIER**	24.449	15.791	3.126	0	263	0	43.629
IX. Frais techniques	-451	-182	-42	0	-10	0	-686
X. Frais commerciaux	-133	-49	-10	0	-26	0	-218
XII. Frais de gestion immobilière	-399	18	1	0	-3	0	-383
CHARGES IMMOBILIÈRES	-984	-213	-51	0	-40	0	-1.288
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.465	15.578	3.075	0	223	0	42.341
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-2.364	-2.364
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	0	0	0	0	0	0	0
	23.465	15.578	3.075	0	223	-2.364	39.977
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	666	0	0	666
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-253	3.696	240	0	-931	0	2.752
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23.212	19.274	3.315	666	-708	-2.364	43.395

en euros (x 1.000)	Exercice 30/06/2012						Total
	République					Montants non affectés	
	Belgique	Pays-Bas	France	Tchèque	Roumanie		
I. Revenus locatifs*	20.232	11.143	3.189	1.289	205	0	36.058
III. Charges relatives à la location	-179	-35	0	0	0	0	-214
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	20.053	11.108	3.189	1.289	205	0	36.844
V. Récupération des charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeubl	2.579	68	471	15	0	0	3.133
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.893	-285	-511	-26	-13	0	-3.728
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location**	3.486	23	41	0	4	0	3.554
RÉSULTAT IMMOBILIER**	23.225	10.914	3.190	1.278	196	0	38.803
IX. Frais techniques	-429	-109	-57	-34	-7	0	-636
X. Frais commerciaux	-120	-94	-6	-2	-13	0	-235
XII. Frais de gestion immobilière	-323	200	4	-18	-3	0	-140
CHARGES IMMOBILIÈRES	-872	-3	-59	-54	-23	0	-1.011
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22.353	10.911	3.131	1.224	173	0	37.792
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	-2.433	-2.433
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE)	0	0	0	0	0	0	0
	22.353	10.911	3.131	1.224	173	-2.433	35.359
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1	0	0	0	0	0	-1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	729	34	313	-370	-163	0	542
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23.080	10.945	3.444	854	10	-2.433	35.900

* Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2013 à 3,244 millions d'euros et au premier semestre de 2012 à 3,238 millions d'euros. Au premier semestre 2013, ce produits ont été réalisés en Belgique (3,196 millions d'euros) et en Roumanie (0,048 millions d'euros) et au premier semestre de 2012 en Belgique uniquement. 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 au sein de WDP est la région géographique. Cette base de segmentation distingue les quatre (autrefois cinq) marchés géographiques sur lesquels WDP opère en Europe, après la vente du portefeuille tchèque.⁴⁴ Cette base de segmentation est importante pour WDP, étant donné que la nature de l'activité et de la clientèle présentent des caractéristiques économiques comparables à l'intérieur de ces segments. Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et plusieurs indicateurs clés de performance (tels que les revenus locatifs, le taux d'occupation, etc.) sont ainsi suivis.

⁴⁴ Voir '2.3. Transactions et réalisations – Ventes'.



IV. Informations segmentées – actifs des segments

en euros (x 1.000)	Exercice 30/06/2013						Montants non affectés	Total
	Belgique	Pays-Bas	République		Roumanie			
			France	Tchèque				
IMMEUBLES DE PLACEMENT	641.045	369.116	80.973	0	24.450	0	1.115.584	
Bâtiments existants	612.626	369.116	77.947	0	4.103	0	1.063.792	
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	13.019	0	0	0	3.019	0	16.038	
Réserve foncière	15.400	0	3.026	0	17.328	0	35.754	
ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	9.708	0	0	0	0	0	9.708	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	66.637	49	0	0	1.882	0	68.568	
Immobilisations corporelles destinées à l'usage	687	49	0	0	49	0	785	
Autres : Panneaux solaires*	65.950	0	0	0	1.832	0	67.782	

en euros (x 1.000)	Exercice 31/12/2012						Montants non affectés	Total
	Belgique	Pays-Bas	République		Roumanie			
			France	Tchèque				
IMMEUBLES DE PLACEMENT	591.049	363.746	80.619	0	25.201	0	1.060.615	
Bâtiments existants	572.326	361.571	77.594	0	4.111	0	1.015.602	
Immeubles de placement en cours de réalisation pour le compte de la société en vue de la location	5.032	2.175	0	0	0	0	7.207	
Réserve foncière	13.691	0	3.025	0	21.090	0	37.806	
ACTIF DÉTENU EN VUE DE LA VENTE	9.663	0	0	24.901	0	0	34.564	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	68.053	50	0	277	638	0	69.018	
Immobilisations corporelles destinées à l'usage	721	50	0	277	60	0	1.108	
Autres : Panneaux solaires*	67.332	0	0	0	578	0	67.910	

* Les panneaux solaires en Belgique sont valorisés en juste valeurs conformément à la norme IAS 16. À ce moment, les panneaux solaires en Roumanie (principalement la construction d'un terrain de panneaux solaires à Sarulesti), sont valorisés en prix de coût.

V. Données concernant les filiales

en euros (x 1.000)	Partie du capital	
	30/06/2013	30/06/2012
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 – Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda - Pays-Bas avec participation dans WDP Nederland NL NV, Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Pays-Bas*	100%	100%
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique**	100%	
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique**	100%	
WDP CZ SRO - Hvezdova 1716/2b - 140 78 Prague - République tchèque***		100%
Entreprises qui sont reprises proportionnellement dans la consolidation		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 - Bucarest - Roumanie	51%	51%

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

** Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions des sociétés immobilières Eurologistik 1 Leasehold et Eurologistik 1 Freehold, détenant les droits sur un site logistique existant d'environ 75 000 m² stratégiquement situé dans la zone industrielle Cargovil à Vilvorde, et ce pour une valeur globale de 46,1 millions d'euros. Les revenus locatifs annuels s'élèvent à approximativement 3,7 millions d'euros. Dans le premier semestre 2013, le site a contribué un montant de 236.000 euros au résultat de WDP.

*** Le 20 juin 2013 WDP réalisait la vente de 100 % de ses actions dans sa filiale tchèque WDP CZ. La transaction porte sur une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque de 25 millions d'euros. Une partie du prix d'achat de 6 millions d'euros sera acquittée par un paiement différé. Du 1 janvier 2013 jusqu'à la date (inclusive) de vente, les revenus des actifs tchèques ont été traités comme des revenus financiers.

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

en euros (x 1.000)	30/06/2013	31/12/2012
Revenus locatifs annualisés (y compris les produits annualisés de l'énergie solaire)		
dont l'échéance est		
à un an au plus	9.990	9.355
à plus d'un an et moins de cinq ans	16.190	18.853
à plus de cinq ans	66.014	61.163
TOTAL	92.194	89.371

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'échéance finale convenue dans les contrats de location.

VII. Immeubles de placement – tableau des mutations⁴⁵

en euros (x 1.000)	2013					Total
	Belgique	Pays-Bas	France	République Tchèque	Roumanie	
au 01/01	591.049	363.746	80.619	0	25.201	1.060.615
Investissements	5.786	84	113	0	181	6.164
Nouvelles acquisitions	46.100	1.590	0	0	0	47.690
Ventes	-1.637	0	0	0	0	-1.637
Variations de la juste valeur	-253	3.696	240	0	-931	2.752
au 30/06	641.045	369.116	80.972	0	24.451	1.115.584

en euros (x 1.000)	2012					Total
	Belgique	Pays-Bas	France	République Tchèque	Roumanie	
au 01/01	564.766	210.160	82.607	25.181	25.375	908.089
Investissements	15.862	14.957	136	84	-23	31.016
Nouvelles acquisitions	0	107.937	0	0	0	107.937
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	11.800	30.680	0	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	-24.893	0	-24.893
Ventes	-5.771	0	0	0	0	-5.771
Variations de la juste valeur	4.392	12	-2.124	-372	-151	1.757
au 30/06	591.049	363.746	80.619	0	25.201	1.018.135

Pour les événements survenus après la clôture de la période, voir 2.3. *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan.*

⁴⁵ Y compris les projets de développement conformément à la norme IAS 40.



VIII. État de l'endettement

en euros (x 1.000)	Solde ouvert		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Billet de trésorerie	133.291	145.438	133.291	145.438				
Avances à terme fixe	28.251	27.598	28.251	27.598				
Crédits roll-over	2.172	2.128	2.172	2.128				
Dettes de location-financement	3.142	3.232	3.142	3.232				
Autres	7	22	7	22				
Dettes financières à court terme	166.863	178.418	166.863	178.418	0	0	0	0
Crédits roll-over	443.092	454.488			422.108	432.367	20.984	22.121
Obligations	49.553						49.553	
Dettes de location-financement	16.435	18.109			10.772	11.566	5.663	6.543
Autres	9.050	8.849					9.050	8.849
Dettes financières à long terme	518.130	481.446	0	0	432.880	443.933	85.250	37.513
TOTAL	684.993	659.864	166.863	178.418	432.880	443.933	85.250	37.513

Nous renvoyons au point 2.4. *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 des instruments financiers comptabilisés au bilan au coût amorti :

ACTIFS FINANCIERS NON COURANT	30/06/2013	
	Coût amorti	Juste valeur
(en euros x 1.000)		
Prêts et créances	11.391	11.391
Créances commerciales et autres actifs non courants	8.678	8.678
Créances commerciales	10.171	10.171
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.724	3.724
TOTAL	33.964	33.964

PASSIFS FINANCIERS <i>(en euros x 1.000)</i>	30/06/2013	
	<i>Coût amorti</i>	<i>Juste valeur</i>
Billet de trésorerie	133.291	133.291
Obligations	49.553	49.245
Dettes auprès de la banque	473.515	473.515
Dettes de location-financement	19.577	19.577
Autres dettes financières	9.058	9.058
Dettes commerciales et autres dettes financières courantes	5.935	5.935
TOTAL	690.929	690.621

La juste valeur des actifs et engagements 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 car ceux-ci ne sont pas négociés fréquemment (niveau 2). Vu que les autres dettes financières sont contracté à un taux d'intérêt flottant, la juste valeur reste très proche de la valeur comptable.

Instruments financiers à la juste valeur

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir le risque de taux sur ses dettes financières dans le but de réduire la volatilité du résultat courant net (qui forme la base de calcul du dividende) et de maintenir également le coût de l'endettement à son niveau le plus bas possible. La gestion de ces couvertures est centralisée par le biais d'une politique de *macro hedging*. Le groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas d'instruments dérivés dans un but de négociation (*trading*). Les instruments dérivés utilisés actuellement par WDP ne peuvent pas être qualifiés de transactions de couverture. Par conséquent, les variations de la juste valeur sont reprises immédiatement dans le résultat.

Ces contrats sont évalués à la date du bilan par rapport à la juste valeur, conformément à l'IAS 39. Ces informations sont obtenues des différentes institutions financières et sont vérifiées par WDP sur la base des flux de liquidités contractuels futurs calculés à partir des courbes de loyers concordantes.

La détermination de la juste valeur se fait sur la base d'informations pouvant être observées ; en conséquence, les contrats IRS appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur tel que déterminé par l'IFRS 7. Les détails et la valorisation des instruments de couverture à la juste valeur à la date du bilan sont comme suit :

CLASSIFICATION SELON IFRS	Level	Montant notionnel (en euros x 1.000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée moyenne pondérée (en ans)	30/06/2013	30/06/2013
					Actifs	Passifs financiers
IRS	2	400.273	3,36%	5,8	0	44.382
IRS (callable)	2	86.000	3,62%	3,8	0	9.190
Floor KI / Cap KO	2	10.000	4,50%	5,5	0	1.933
TOTAL		496.273	3,45%	5,4	0	55.505

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

<i>en euros (x 1.000)</i>		30/06/2013	31/12/2012
Engagements à long et à court terme		760.685	746.244
À l'exclusion de :			
- I. Passifs non courants - A. Provisions		-1.067	-1.071
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		-55.116	-69.838
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations		-231	-2.118
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Autres : Instruments de couverture		-389	-628
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		-5.935	-1.902
Total endettement	A	697.947	670.687
Total actif	B	1.235.920	1.196.425
Taux d'endettement	A/B	56,47%	56,06%

Commentaire détaillé concernant l'évolution du taux d'endettement

En application de l'article 54 de l'AR relatif aux sicaf immobilières du 7 décembre 2010, la sicaf immobilière publique doit élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution,

décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire certifiant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la sicaf immobilière. 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 sicaf immobilière envisage l'exécution future du plan.

Évolution du taux d'endettement

Au premier semestre de 2013, le taux d'endettement consolidé de WDP est resté quasiment stable à 56,5 % au 30 juin 2013, par rapport à 56,1 % au 31 décembre 2012. Ce taux prend en compte un volume d'investissement total d'approximativement 50 millions d'euros, ainsi que le succès du dividende optionnel, qui a permis de renforcer les fonds propres de 25 millions d'euros, et la vente des activités tchèques.

Compte tenu du taux d'endettement actuel de 56,5 % au 30 juin 2013, WDP dispose encore d'un potentiel d'investissement additionnel d'environ 300 millions d'euros, sans dépasser pour autant le taux d'endettement maximum de 65 %. La marge d'investissement ultérieur avant que le taux d'endettement ne dépasse le seuil de 60 % est d'environ 110 millions d'euros.

D'autre part, les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capital actuelle, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que dans l'éventualité d'une baisse de la valeur des immeubles de placement d'environ 160 millions d'euros (soit 14 %) par rapport au portefeuille immobilier de 1 125 millions d'euros. WDP estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles baisses de valeur du patrimoine immobilier. L'évaluation des estimateurs a en outre mis en évidence une stabilisation de la juste valeur du portefeuille pour la période 2011-2013.

Prévision de l'évolution du taux d'endettement en 2013

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.

Le taux d'endettement de WDP évoluera probablement, dans le courant de l'année 2013, de 56,5 % au 30 juin 2013 à 56,4 % au 31 décembre 2013. Ces prévisions tiennent compte des éléments suivants :

- Exécution du programme d'investissement en cours et des désinvestissements prévus.⁴⁶

⁴⁶ Voir également '2.3. Rapport de gestion intermédiaire – Transactions et réalisations'.

- Mise en réserve du bénéfice prenant en compte le bénéfice attendu pour 2013 d' environ 60 millions d'euros, dont 29,4 millions d'euros ont déjà été réalisés au premier semestre 2013.

Conclusion

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

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

XI. Transactions entre entreprises liées

Outre l'indemnité de gestion facturée par le gérant De Pauw SA à WDP, il n'y a aucune autre transaction entre entreprises liées. Cette indemnité a été fixée à 1 100 000 euros pour l'ensemble de l'année 2013. Ce montant correspond au coût total conforme au marché pour le Conseil d'administration en 2013, comprenant la rémunération de base et la prime de la direction exécutive et la gestion de la sicaf immobilière. (Voir également 4.7. *Rapport de gestion – Gouvernance d'entreprise et structures* dans le *Rapport financier annuel 2012*)

XII. Droits et engagements hors bilan

Au 30 juin 2013, WDP SCA et ses filiales avaient constitué un montant total de garanties bancaires de 6 341 883 euros, dont les bénéficiaires se répartissent entre les catégories suivantes et à concurrence des montants suivants :

LISTE GLOBALE AU 30/06/2013

(en euros)

Environnement	2.618.530
Location et concession	230.680
Secteur financier	2.707.694
Secteur juridique	750.000
Services	34.979

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

- Une garantie a été fournie à ING à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland NV à hauteur de 23,7 millions d'euros.
- Une garantie a été fournie à ABN AMRO à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland NV à hauteur de 125 millions d'euros.
- Une garantie a été fournie à la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Development RO SRL à hauteur de 75 millions d'euros.

WDP a contracté les engagements suivants avec des établissements financiers⁴⁷ :

- Engagement au profit des établissements de crédit avec lesquels WDP traite habituellement afin de ne pas grever les immobilisations d'hypothèques ou de mandats à cette fin (*negative pledge*) ;
- WDP a conclu cet engagement avec les différents établissements financiers pour pouvoir conserver sa qualification de sicaf immobilière. Les conditions requises à cet effet figurent dans l'AR du 10 avril 1995, dans l'AR du 21 juin 2006 et dans l'AR du 7 décembre 2010. Veuillez consulter le *Rapport financier annuel 2012* sur le site www.wdp.be pour plus d'informations à ce sujet.
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland NV, WDP a pris l'engagement de conserver le statut de FBI (*fiscale beleggingsinstelling*).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à maintenir un ratio de couverture des intérêts⁴⁸ à un niveau minimum défini. Pour WDP, ce niveau est généralement de 1,5x, sauf dans le cadre de trois emprunts de petite taille (total : 58 millions d'euros) pour lesquels il est de 2,0x. Pour le premier semestre 2012, ce ratio est de 3,8x.
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à limiter les projets qui ne sont pas encore prélués (développements à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (réserves foncières non comprises). Au 30 juin 2013, ce ratio est de 0 %.
- Un cautionnement solidaire a été fourni à la banque KBC à titre de sûreté des engagements de WDP France SARL dans le cadre d'un crédit en cours de 0,5 million d'euros.

Au 30 juin 2013, WDP se conforme à tous ses engagements, tant envers les institutions de crédit qu'à l'endroit des titulaires d'obligations.

⁴⁷ Par « Établissement financiers », il faut entendre les organismes de crédit mais aussi les prêteurs par l'intermédiaire des marchés des capitaux d'emprunt.

⁴⁸ Défini comme le résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) divisé par les charges d'intérêts, moins les Intérêts et dividendes perçus, moins la rémunération pour les leasings financiers et similaires.



XIII. Faits survenus après la date du bilan

Pour les événements survenus après la date du bilan, veuillez vous référer au point 2.3 *Transactions et réalisations – Faits survenus après la date du bilan.*

6. Rapport du commissaire

Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2013

Au gérant statutaire,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultat consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, de l'aperçu consolidé résumé du flux de trésorerie, de l'aperçu résumé de mutation des fonds propres consolidés et des notes sélectives I à XII (conjointement *les informations financières intermédiaires*) de Warehouses De Pauw SCA (*la société*) et ses filiales (conjointement *le groupe*) pour le semestre clôturé le 30 juin 2013. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du gérant statutaire. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires* effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Antwerpen, le 19 août 2013

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

LE COMMISSAIRE

7. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13, §2 de l'AR du 14 novembre 2007, De Pauw SA, société gérante, représentée de manière permanente par Tony De Pauw, déclare qu'à sa connaissance :

- les états financiers intermédiaires résumés, établis sur la base des principes d'information financière conformes aux IFRS et conformément à la norme 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 résumés, des principaux facteurs de risque et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre parties liées et de leurs éventuels effets sur les états financiers résumés si ces transactions revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues aux conditions normales de marché.



WDP
warehouses with brains

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
Mercredi 21 août 2013, 07h00

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

WDP SCA
Blakebergen 15
1861 Wolvenstem

Belgique

www.wdp.be

investorrelations@wdp.be

Joost Uwents

CEO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.be

Mickael Van den Hauwe

CFO

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

Image gallery: www.wdp.be/relations/pressmedia

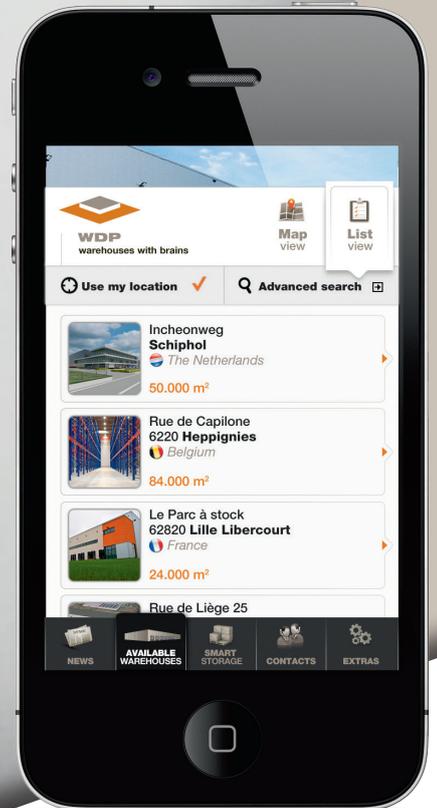
La Sicaf immobilière WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP détient plus de 2,0 millions m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques se répartit sur plus de 100 sites situés à des carrefours logistiques pour l'entreposage et la distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Roumanie. Vous trouverez de plus amples informations concernant WDP sur le site www.wdp.be.

*WDP SCA – Société de placement immobilier à capital fixe publique de droit belge
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)*

Find your
WDP warehouse
on our **MOBILE APP**
mobile.wdp.be



WDP
warehouses with brains



WDP Comm. VA Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem
tel: +32 (0)52 338 400 - fax: +32 (0)52 373 405
info@wdp.be - www.wdp.be
numéro d'entreprise: 0417.199.869