



RAPPORT SEMESTRIEL 2022

Information réglementée

Vendredi 29 juillet 2022



www.wdp.eu

WAREHOUSES
WITH BRAINS

Rapport semestriel 2022

- **Résultat EPRA par action** : 0,62 euro pour le S1 2022, soit une augmentation de 15% en glissement annuel.
- **Bon démarrage du nouveau plan de croissance 2022-25** : volume d'investissement identifié de 265 millions d'euros durant la première moitié de 2022, complétée par la participation de 10 % dans la société suédoise Catena.
- **Une dynamique de marché robuste** : même dans l'environnement macro-économique et géopolitique turbulent, le secteur logistique est resté fondamentalement sain, avec une demande soutenue dans les différents secteurs.
- **Un positionnement solide dans un environnement macro-économique volatil** : bilan robuste, excellente position de liquidité et portefeuille immobilier diversifié, un atout crucial pour la chaîne d'approvisionnement, avec un profil de flux de trésorerie résistant à l'inflation.
- **Meilleure orientation** : WDP prévoit un résultat EPRA par action pour 2022 de 1,25 euro (précédemment 1,20 euro minimum), soit une augmentation de 14 % par rapport à 2021 (précédemment +9 % minimum).

S1 2022 en bref

- **Résultat EPRA** : 114,6 millions d'euros pour S1 2022, soit une augmentation de 18% par rapport à 2021 (97,0 millions d'euros). Le résultat EPRA par action pour S1 2022 est de 0,62 euros, soit une augmentation de 15% par rapport à 0,54 euros en 2021. Ceci est mieux que ce qui était initialement prévu en raison de l'indexation croissante des contrats de bail, des nouvelles acquisitions réalisées et de quelques revenus ponctuels.
- **Taux d'occupation et marché immobilier direct** : avec 98,9 % le 30 juin 2022 (98,5 % au 31 décembre 2021), le portefeuille est presque entièrement loué. Cette situation s'explique par une dynamique de marché très saine, dans laquelle la demande reste soutenue dans tous les secteurs (en amont et en aval de la chaîne d'approvisionnement). Ceci intensifie la pression sur les loyers du marché.
- **Portefeuille** : réévaluation de +267,1 millions d'euros (Q2 2022 : 138 millions d'euros) soit +4,2% pour la première moitié de 2022, principalement sous l'effet d'une augmentation des loyers estimés sur le marché (+4 % en cumul annuel) et de plus-values latentes sur les projets.
- **Bilan** : le loan-to-value au 30 juin 2022 s'élève à 38,7 % contre 36,7 % au 31 décembre 2021, sous l'effet de la croissance du portefeuille et du paiement de dividendes en mai 2022. Le net debt / EBITDA (adjusted) s'élève à 8,5x. WDP dispose d'un solide coussin de liquidité d'au moins 24 mois avec plus d'1,0 milliard d'euros en lignes de crédit inutilisées. De plus, 92 % des dettes sont couvertes contre la hausse des taux d'intérêt.
- **Plan de croissance 2022-25** : durant la première moitié de 2022 un volume d'investissement de 265 millions d'euros a pu être identifié (Q2 2022 : 165 millions d'euros), constitué tant de nouveaux projets et des terrains que d'achats de bâtiments existants ainsi que le rachat du partenaire de la joint venture WVI pour 45 millions d'euros. En outre, WDP a acquis une participation de 10 %, soit 230 millions d'euros, dans la société suédoise Catena.

Malgré les effets combinés d'une augmentation de la volatilité du marché, de perspectives macro-économiques affaiblies, d'un environnement de taux d'intérêts à la hausse y compris le changement de cycle d'intérêt et de l'escalade des tensions géopolitiques, WDP voit toujours de nombreuses opportunités sur le marché. Cet optimisme s'appuie sur le potentiel continu du portefeuille existant, sur les opportunités de développement et d'acquisition nouvelles, et sur l'accélération de la stratégie Energy as a business, soutenue par une solide base de financement.

- **Nouveau financement** : À la mi-avril 2022, WDP a placé avec succès 500 millions d'euros d'obligations vertes non garanties par le biais d'un placement privé US. L'intérêt effectif sur ces obligations à dix ans est de 1,52 % (pré-couverture incluse). Cette transaction souligne le solide profil de crédit et ESG de la société. En outre, WDP a pu conclure un financement bancaire additionnel d'environ 75 millions d'euros.
- **Partenariat stratégique avec Catena** : une participation qui a été finalisée début avril 2022. Ce partenariat stratégique permettra à Catena et à WDP d'élargir la couverture géographique pour leurs clients afin d'offrir également un service à la clientèle dans les régions situées entre celles où sont actuellement actives les deux sociétés, et ainsi optimiser les flux de marchandises de leurs clients. Par ailleurs, Joost Uwents, CEO de WDP, a été nommé membre du conseil d'administration de Catena.

- **Acquisition des actions de VIB Vermögen dans WVI** : après le rachat du partenaire de la joint venture WVI, cette dernière sera à partir du 1er juillet 2022 entièrement consolidée comme une filiale à 100 % (WDP Deutschland). Cette transaction souligne l'ambition de WDP de poursuivre son expansion en Allemagne, comme le confirment les objectifs énoncés dans le plan de croissance 2022-25.
- **Création de valeur et ESG** : début 2022, WDP a lancé son Climate Action Plan qui vise zéro émission nette sur l'ensemble de sa chaîne de valeur. Dans ce contexte, WDP devrait obtenir la validation SBTi.¹ Des actions sociales ont également été lancées en matière de corporate citizenship et de stakeholder engagement.
- **Perspectives 2022** : WDP relève les prévisions relatives au résultat EPRA par action pour 2022 à 1,25 euro (auparavant 1,20 euro minimum), soit une augmentation de +14 % en glissement annuel (auparavant +9 % minimum). Sur la base de ces perspectives, on présuppose une augmentation comparable du dividende pour 2022 (payable en 2023) de 1,00 euro brut par action. Ces perspectives à court et à long terme sont basées sur les connaissances et sur la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte d'un environnement macroéconomique et de taux d'intérêt volatils.

¹ La procédure de validation par la SBTi considère WDP comme une 'petite ou moyenne entreprise', ce qui signifie que les objectifs scope 1 et 2 ont été pris en compte. Le WDP Climate Action Plan est basé sur un objectif net zéro scope 1, 2 et 3.

Déclaration relative au rapport semestriel

Tony De Pauw et Joost Uwents, administrateurs délégués et co-CEO, attestent au nom du Conseil d'Administration, que, toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, à leur connaissance :

- les états financiers intermédiaires abrégés, établis conformément aux normes applicables en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de WDP et des entreprises du périmètre de consolidation, et que ;
- le rapport intermédiaire donne un aperçu fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, de leur impact sur les états financiers abrégés, des principaux facteurs de risque et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leurs éventuels effets sur les états financiers abrégés si ces transactions ont eu ou ont pu avoir des conséquences matérielles sur la position financière ou les résultats de WDP au cours des six premiers mois de l'exercice.

WDP en 2022 – Aperçu du premier semestre

1. Activités opérationnelles



PROJETS

TAUX D'OCCUPATION

98,9 %

RENTED

14 % DES CONTRATS DE BAIL ARRIVANT À ÉCHÉANCE EN 2022

- ✓ 80 % prolongés
- ✓ Confirmation de confiance

	FINALISÉS	EN EXÉCUTION	POTENTIEL
SUPERFICIE	111 000 m ²	970 000 m ²	~1 500 000 m ²
INVESTISSEMENTS	73 millions d'euros	704 millions d'euros	
RENDEMENT LOCATIF BRUT INITIAL	7,5 %	6,0 %	
	6,7 % en Europe occidentale	5,7 % en Europe occidentale	
	8,1 % en Roumanie	7,6 % en Roumanie	
DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL	11,0 ans	11,9 ans	

ACQUISITIONS

37 millions d'euros

1.1. Acquisitions et désinvestissements

1.1.1. Achats

Au cours de la première moitié de 2022, des acquisitions – une combinaison de sites existants et de positions foncières additionnelles – ont été réalisées pour un volume d'investissement total d'environ 37 millions d'euros². Tous ces achats ont été réalisés à des prix conformes à la valeur réelle telle que déterminée dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants. WDP génère ici un rendement locatif brut initial global d'environ 7,7 %.³

1.1.2. Acquisitions réalisées au cours de la première moitié de 2022⁴

Pays-Bas

's-Hertogenbosch

Acquisition d'un site logistique loué par le fabricant de meubles Fatboy, d'une surface bâtie d'environ 5 600 m². Fatboy continue de louer cet espace pour une période de cinq ans.

Roumanie

Popesti Leordeni

Potentiel foncier d'environ 65 000 m² de surface bâtie, situé dans la région de Bucarest.

Arad

Acquisition d'un parc d'entreprises (environ 42 000 m²) dans l'ouest de la Roumanie, à un carrefour stratégique vers la Hongrie voisine. Ce projet brownfield – qui consistait à convertir un site industriel obsolète en un parc d'entreprises – est idéal pour les activités de logistique urbaine, car il est situé en bordure d'une zone résidentielle en plein essor près du centre-ville.

Project North

Sale-and-rent-back) des bâtiments existants, d'une part du fabricant de mobilier Taparo à Târgo Lapus et d'autre part de Techtex, fournisseur de textiles industriels pour le secteur des soins de santé, à Baia Mare, pour une surface totale de plus de 32 000 m² et un investissement de 16 millions d'euros. La durée des contrats de bail est de vingt et quinze ans respectivement. L'acquisition du site pour Taparo sera également combinée à un projet de construction neuve en vue d'expansion.⁵

² Le paiement de 27 millions d'euros est planifié dans le courant du deuxième semestre de 2022.

³ Hors réserve foncière.

⁴ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 29 % pour WDP Port of Ghent Big Box, 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).

⁵ Voir 1.3. *Projets en cours d'exécution*.

1.2. Projets réalisés au cours de la première moitié de 2022

WDP a pu réceptionner, au cours de la première moitié de 2022, les projets pré-loués suivants, pour une surface totale de plus de 111 000 m². Le rendement locatif brut initial sur le total de ces projets finalisés se situe à 7,5 %⁶, pour un investissement d'environ 73 millions d'euros. La durée moyenne des contrats de bail est de 11,0 ans.

Site	Locataire	Livraison	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	
2019-23					
BE	Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8 000	4
BE	Heppignies	Trafic	1Q22	2 000	5
BE				10 000	9
2019-23					
DE	Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46 000	13
DE				46 000	13
2019-23					
NL	Breda	Helmer	1Q22	13 000	10
NL	Breda	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1 500	3
NL				14 500	13
2019-23					
RO	Buzau	Metro	2Q22	3 750	6
RO	Deva - Calan	Auchan	2Q22	25 000	19
RO	Roman	Profi	2Q22	12 000	14
RO				40 750	39
Total				111 250	73



⁶ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 6,7 % en Europe occidentale et 8,1 % en Roumanie.

1.3. Projets en cours d'exécution

Sur l'ensemble des projets en cours de réalisation, pour un montant d'environ 704 millions d'euros⁷ et une superficie totale d'environ 970 000 m², WDP prévoit un rendement locatif brut initial d'environ 6,0 %.⁸ Ce pipeline de développement est pré-loué à 90 % avec une durée moyenne des contrats de bail s'élevant à 11,9 ans.

1.3.1. Projets identifiés au cours du deuxième trimestre de 2022⁹

Belgique

Genk, Bosdel

Réalisation d'un entrepôt neuf d'une surface bâtie totale d'environ 30 000 m². Après la réception – prévue au cours du premier trimestre de 2025 – l'espace sera loué pour une période de vingt ans. Pour ce projet, WDP se base sur un budget d'investissement de 29 millions d'euros.

Gand

Extension de ce site multimodal dans le port de Gand pour Uselect – représentant un investissement d'environ 9 millions d'euros. Après la réception (prévue pour le T2 2023), le spécialiste en boissons disposera d'un bâtiment neuf de plus de 11 600 m² sur la base d'un bail de quinze ans.

Liège, Trilogiport

Nouveau centre de distribution dans la plate-forme trimodale de Liège pour une société européenne de transport, avec un contrat de bail de neuf ans. Au total, WDP développera près de 34 400 m² sur la base d'un budget d'investissement d'environ 21 millions d'euros. La réception de ce projet est prévue pour le deuxième trimestre de 2023.

Pays-Bas

Zwolle

Face à la croissance de ses activités, un fabricant de produits de soins de santé ouvrira un centre de distribution d'environ 18 000 m² qui sera développé par WDP (réception prévue au troisième trimestre de 2024). Le site sera loué pour une durée de quinze ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 25 millions d'euros.

Roumanie

Roman

Agrandissement du site WDP existant d'une superficie de plus de 5 700 m². Pour ce projet, WDP investit environ 6 millions d'euros et prévoit la réception pour la fin de 2022.

⁷ Dont un montant de 423 millions d'euros à investir.

⁸ Il s'agit d'un rendement locatif brut initial d'environ 5,7 % en Europe occidentale et 7,6 % en Roumanie.

⁹ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg et 50 % pour l'Allemagne).

Târgu Lapus

Dans le cadre de la transaction Project North¹⁰, WDP commencera par l'expansion du site acheté pour Taparo. Le futur nouveau bâtiment comprend environ 15 000 m² de surface bâtie, sur la base d'un investissement d'environ 6 millions d'euros. La réception de ce projet est prévue pour le deuxième trimestre de 2023. Pour ce projet, Taparo conclura un bail de vingt ans (qui correspond à la durée du bail du bâtiment existant).

¹⁰ Voir 1.1.2. Acquisitions réalisées au cours du premier semestre de 2022.

1.3.2. Aperçu de tous les projets en cours d'exécution¹¹

Site	Type	Locataire	Livraison prévue	Superficie louable (en m ²)	Budget d'investissement (en millions d'euros)	Projets prélués	Rendement escompté
2019-23							
BE	Antwerp Region	Construction neuve	Fully let	4Q23	4 152	11	100%
BE	Bornem	Construction neuve	Fully let	3Q23	19 200	27	100%
BE	Courcelles, rue de Liège 25	Construction neuve	DHL	2Q23	2 885	6	100%
BE	Gent	Construction neuve	Sligro	2Q23	21 127	15	100%
BE	WDPort of Ghent	Construction neuve	X2O Badkamers / Exterioo	1Q23	150 000	23	100%
2022-25							
BE	Genk, Bosdel	Construction neuve	Fully let	1Q25	30 000	29	100%
BE	Gent	Construction neuve	Uselect	2Q23	11 590	9	100%
BE	Liège - Triligiport	Construction neuve	Logistics service provider	2Q23	34 457	21	100%
BE					273 411	141	100%
2019-23							
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Construction neuve	Multi-tenant	4Q22	25 000	13	100%
LU	Contern	Construction neuve	DB Schenker + in commercialisation	2Q23	15 000	10	60%
LU					40 000	23	83%
2019-23							
NL	Amsterdam, Hornweg	Construction neuve	Dynalogic	4Q22	13 700	11	100%
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Redéveloppement	Fully let	2Q23	26 700	24	100%
NL	Bleiswijk	Construction neuve	Mastermate + in commercialisation	3Q22	17 200	13	74%
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Redéveloppement	Lidl	2Q23	31 000	22	100%
NL	Breda, The Bay	Redéveloppement	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	3Q22	47 860	48	70%
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	Redéveloppement	De Jong Verpakking	1Q23	83 000	54	100%
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	Construction neuve	In commercialisation	3Q23	29 500	29	0%
NL	Oss, Keltenweg	Construction neuve	Movianto	4Q22	13 500	12	100%
NL	Veghel	Construction neuve	Alloga / Alliance Healthcare	3Q22	71 000	68	100%
NL	Zoetermeer	Construction neuve	Leen Menken Foodservice Logistics	4Q22	6 000	9	100%
NL	Zuid-Limburg	Construction neuve	Fully let	1Q23	31 000	24	100%
NL	Zwolle	Construction neuve	wehkamp	2Q23	33 000	26	100%
NL	Zwolle	Construction neuve	E-commerce project	4Q23	21 000	25	100%
2022-25							
NL	Breda	Construction neuve	In commercialisation	2Q24	25 768	20	25%
NL	Hasselt	Construction neuve	Scania	4Q22	7 000	6	100%

¹¹ Sur la base de 100 % de l'investissement pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Roumanie) et de la part proportionnelle pour les joint ventures (à savoir 55 % pour le Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDPort of Ghent Big Box - X²O Salles de bains / Exterioo). La surface locative des joint ventures est toujours présentée sur une base de 100 %.

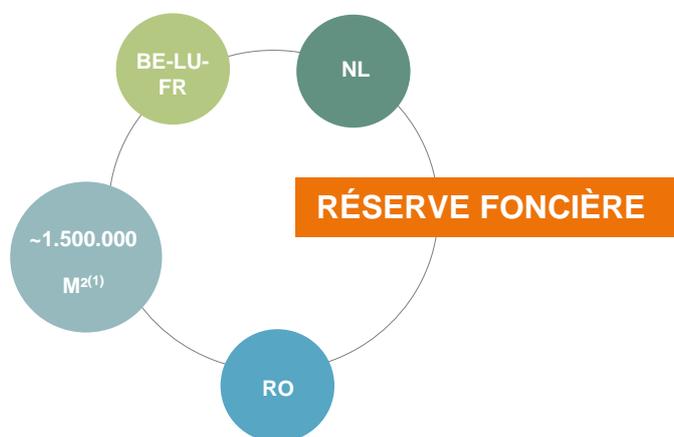
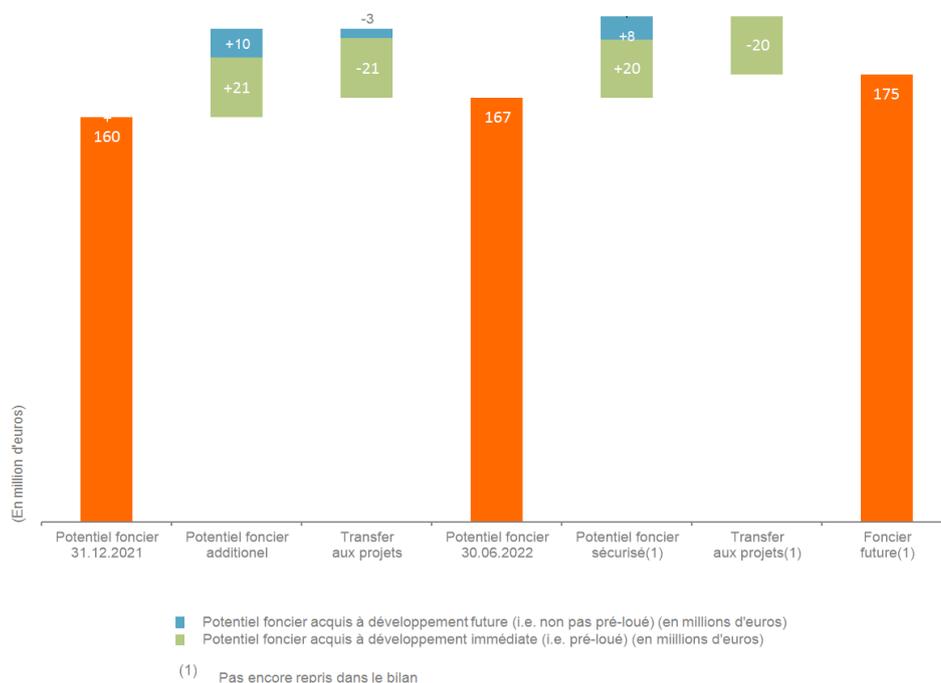
NL	Veghel	Construction neuve	Alliance Health Care	3Q23	16 000	19	100%	
NL	Zwolle	Construction neuve	Fully let	3Q24	18 000	25	100%	
NL					491 228	434	86%	
2019-23								
RO	Slatina	Construction neuve	Pirelli	1Q23	25 000	15	100%	
RO	Timisoara	Construction neuve	Profi	3Q22	57 000	38	100%	
2022-25								
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Construction neuve	Fully let	3Q22	4 780	4	100%	
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Construction neuve	Fully let	1Q23	47 266	30	100%	
RO	Roman	Construction neuve	In commercialisation	4Q22	5 725	6	0%	
RO	Târgu Lapus	Construction neuve	Taparo	2Q23	14 656	6	100%	
RO	Timisoara	Construction neuve	Bulung	3Q23	9 773	7	100%	
RO					164 200	106	94%	
Total					968 839	704	90%	6,0%

En ce qui concerne les projets de redéveloppement, il n'a pas été tenu compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation. Sur le volume total d'investissement de 704 millions d'euros, il restait au 30 juin 2022 **423 millions d'euros** à investir.



1.4. Autres potentiels

Potentiel foncier complété en permanence



(1) Potentiel de surface à construire.

1.5. Partenariat stratégique avec Catena¹²

WDP Invest SA, une filiale à part entière de WDP, a souscrit à une émission dirigée de 4 122 676 actions de Catena AB à un prix de souscription de 526,00 couronnes suédoises par action, résultant en une participation de 9,09 % dans Catena. Par la suite, WDP a encore augmenté sa participation pour atteindre les 10 % visés. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 230 millions d'euros et a été réalisée début avril 2022. Lors de l'assemblée générale annuelle de Catena, Joost Uwents, CEO de WDP, a été nommé huitième membre du conseil d'administration.

Ce partenariat stratégique permettra à Catena et à WDP d'élargir la couverture géographique pour leurs clients afin d'offrir également un service à la clientèle dans les régions situées entre celles où sont actuellement actives les deux sociétés, et ainsi optimiser les flux de marchandises de leurs clients. En outre, Catena et WDP estiment que cette coopération offre un important potentiel de partage des connaissances dans les domaines de la durabilité, du développement de projets et des activités générales, dans le but d'améliorer l'expérience du client de manière totalement intégrée ainsi que la position concurrentielle sur le marché européen de l'immobilier logistique.

Catena est une société immobilière cotée en bourse qui, par le biais d'une collaboration à long terme, développe et gère des installations logistiques efficaces et durables. Ses propriétés stratégiquement situées approvisionnent les zones métropolitaines scandinaves et sont adaptées aux flux de marchandises actuels et futurs. L'objectif primordial est de générer un flux de trésorerie important à partir des activités d'exploitation afin de permettre une croissance structurelle et des rendements stables. Au 30 juin 2022, la valeur totale de son portefeuille immobilier s'élevait à 26,8 milliards de couronnes suédoises (soit environ 2,7 milliards d'euros). Les actions de Catena sont négociées à la Bourse NASDAQ Stockholm, Large Cap, avec une capitalisation boursière totale d'environ 21 milliards de couronnes suédoises (soit environ 2,1 milliard d'euros).

CATENA

1.6. WDP acquiert les parts de VIB Vermögen dans WVI

WDP SA – par l'intermédiaire de sa filiale à part entière WDP Invest SA – a créé en décembre 2019 une joint venture à parts égales (WVI GmbH) avec VIB Vermögen AG en vue d'une expansion commune des deux sociétés en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à Brême et à Hambourg.¹³ Suite au changement de structure de l'actionnariat de VIB Vermögen AG en avril 2022 (où la majorité des actions de VIB Vermögen AG ont été acquises par le groupe DIC), et sur la base de l'accord de joint venture, WDP Invest SA a conclu un contrat d'achat en vue de l'acquisition des actions de VIB Vermögen AG dans WVI, sur la base d'une valorisation du portefeuille immobilier de 90 millions d'euros (sur une base de 100 %).¹⁴ WVI GmbH est désormais une filiale à part entière de WDP Invest SA et sera intégralement consolidée à partir du 1er



¹² Voir le [communiqué de presse](#) du 29 mars 2022.

¹³ Voir le [communiqué de presse](#) du 19 décembre 2019.

¹⁴ Voir le [communiqué de presse](#) du 6 mai 2022.

juillet 2022 (WDP Deutschland). L'acquisition des actions de VIB Vermögen AG par WDP Invest SA a été faite aux conditions normales du marché et selon les termes et conditions stipulés dans l'accord de joint venture.

Cette acquisition d'actions reflète l'ambition de WDP de poursuivre ses investissements et activités opérationnelles en Allemagne, comme le confirment les objectifs énoncés au plan de croissance 2022-25.

2. Création de valeur et ESG

2.1. Création de valeur selon des piliers clairement établis

Dans le cadre de notre recherche d'un reporting plus intégré et axé sur la création de valeur de WDP, nous avons défini quatre piliers de valeur en 2021 : Future Logistics, Sustainable Growth, Vitally Engaged, Impact by Responsibility.



La création de valeur est générée par WDP sur la base d'objectifs clairement définis qui sont formulés dans chacun de ces piliers de valeur et dont l'incidence est rapportée sur une base quantitative et qualitative. Chacun de ces piliers de valeur et les activités opérationnelles de notre entreprise reflètent la politique ESG de WDP.

2.2. ESG au sein de la société et structure de gouvernance

Afin de garantir la fermeté des actions ESG ainsi que l'appropriation et la collaboration transversale au sein de #TeamWDP et de l'ensemble de l'organisation, le processus formel de prise de décision en matière d'ESG a été élargi et davantage formalisé, principalement par :

- L'installation formelle de l'équipe ESG qui est un lien central entre #TeamWDP et le Comité de gestion et le Conseil d'Administration. Elle constitue un forum pour le développement de la stratégie ESG de WDP, garantit une adéquation et une interaction entre les volets environnement, social et gouvernance et surveille les progrès.

L'équipe ESG est également chargée de structurer et de soutenir les **ESG Taskforces**. Chaque groupe de travail est responsable de l'élaboration d'un sujet spécifique dans le cadre de la politique ESG de WDP et de l'établissement d'un rapport en la matière sur une base régulière.

- Un **Comité ESG** dédié au sein du Conseil d'Administration qui sert de trait d'union entre l'équipe ESG et le Conseil d'Administration. Tout comme les autres comités au sein du Conseil d'Administration, le Comité ESG conseillera ce dernier sur des questions liées à l'ESG et soumettra des propositions, recommandations et rapports dans ce cadre.



2.3. ESG au cours de la première moitié de 2022

2.3.1. WDP Climate Action Plan

 [Télécharger le plan complet](#)

Le WDP Climate Action Plan définit la voie ambitieuse que WDP suivra pour parvenir au net zéro dans l'ensemble de sa chaîne de valeur (scope 1, 2 et 3) d'ici 2050, en tenant compte d'un scénario de 1,5 °C et des objectifs ambitieux du Green Deal de l'UE. Ce plan offre un cadre clair traitant à la fois des risques climatiques et des opportunités commerciales.

Nous visons un impact maximal en collaboration avec toutes nos parties prenantes. Nos objectifs ne se limitent donc pas à nos propres activités commerciales. Nous voulons en effet que notre portefeuille immobilier – le produit de base de WDP – devienne sans carbone tout au long de son cycle et donc tout au long de notre chaîne de valeur (du développement à la fin du cycle de vie du bâtiment, en passant par sa phase d'exploitation), et ce, en étroite collaboration avec nos fournisseurs et nos clients.

M.A.D.E. for future, l'objectif de ce plan d'action climatique, est clairement lié aux activités principales de WDP, à savoir **l'Utilisation de Matériaux**, **l'Adaptation**, **la Décarbonisation** et **l'Électrification**, et constitue la base du déploiement de trois pistes, chacune ayant des objectifs clairs, ambitieux et transparents : **WDP Energy** en ce qui concerne l'efficacité énergétique et la production d'énergie renouvelable, **WDP Decarb+** en ce qui concerne la réduction du CO₂ et **WDP Green** en ce qui concerne le financement vert et les entrepôts certifiés verts.



		Objectifs des KPI		en 2021
 WDP Energy	Votre prestataire de services énergétiques Rôle de premier plan dans la transition vers les énergies renouvelables et une consommation optimale	100 % d'ici 2023	WDP electricity procurement green ¹⁵	56 %
		250 MWp d'ici 2025	Renewable energy capacity	95 MWp
		100 % d'ici 2025/30	Système de monitoring de l'énergie ¹⁶	73 %
			LED coverage ¹⁰	40 %
 WDP Decarb+	Réduction de l'empreinte écologique Réduction des émissions de gaz à effet de serre et de l'incidence sur l'environnement en vue du net zéro (scope 1, 2, 3) d'ici 2050	Net zéro d'ici 2025/30	Scope 1 et 2 ¹⁷	
		Net zéro d'ici 2040	Scope 3 leased assets (downstream)	
		Net zéro d'ici 2050	Scope 3 capital goods (upstream)	
 WDP Green	WDP sous le signe de la durabilité et de la pérennité Intégration de la durabilité dans le développement, le financement et les activités du Groupe	TCFD d'ici 2024	Adoption of recommendations ¹⁸	
		>75 % d'ici 2025	Green certified assets	29 %
		>75 % d'ici 2025	Financement vert	36 %

2.3.2. Objectifs net zéro validés par SBTi



Les objectifs climatiques fixés à Paris en 2015 visent à limiter l'augmentation de la température mondiale à 1,5°C. L'initiative SBTi est un partenariat entre le CDP, le United Nations Global Compact, le World Resources Institute (WRI) et le World Wide Fund for Nature (WWF) ; elle vise à encourager les sociétés à réduire leurs émissions de carbone et à souscrire au scénario

1,5°C – conformément aux Science Based Targets.

¹⁵ En ce qui concerne les contrats que WDP détient en gestion propre.

¹⁶ Pour les bâtiments concernés. couverture à 100 % en 2025 pour le monitoring de l'énergie et en 2030 pour les LED.

¹⁷ Objectif net zéro scope 1 et 2 d'ici 2025 pour les bureaux et d'ici 2030 pour le parc automobile.

¹⁸ Conformité à la TCFD en 2024 (rapport annuel 2023). Pour ce qui concerne les autres indices de référence et notations, voir 2.4. *Performance de l'indice de référence ESG.*

Les objectifs net zéro du WDP Climate Action Plan ont été fixés conformément à ces Science Based Targets et ont été validés et approuvés en tant que tels par la SBTi.¹⁹

2.3.3. Green Finance Framework

Le [WDP Green Finance Framework](#) a été mis à jour. Dans ce cadre, WDP peut financer et/ou de refinancer des projets écologiques admissibles dans les catégories suivantes : Bâtiments écologiques, Énergies renouvelables, Efficacité énergétique et Transports propres. WDP a obtenu un [second avis](#) sur son cadre par l'institut de recherche indépendant CICERO Shades of Green. Sur la base de l'évaluation globale des projets qui seront financés et des considérations relatives à la gouvernance et à la transparence, le Green Finance Framework de WDP a reçu la cote Medium Green Shading de CICERO et une mention Excellent en matière de gouvernance (en hausse par rapport à la cote Light Green de CICERO et à la mention Good en matière de gouvernance en 2020). Les obligations vertes émises au premier semestre de 2022 sont conformes à ce Green Finance Framework.²⁰

2.3.4. #WeCare

La guerre en Ukraine ne laisse personne indifférent. Le groupe WDP a donc décidé de reverser les recettes des actions caritatives qui sont organisées en 2022 en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie à des initiatives de soutien aux réfugiés ukrainiens. Vu la proximité géographique de l'Ukraine, le groupe WDP a fait un don à deux organisations en Roumanie, qui s'ajoute aux dons de biens par les employés des différentes équipes.

2.3.5. Engagement des parties prenantes au sein de WDP ESG Materialities

La maturité accrue de WDP en matière d'ESG et le lancement du Climate Action Plan imposent la révision et l'amélioration de la matrice de matérialité.



Cette matrice sera mise en œuvre sur la base d'une double analyse de matérialité qui examinera l'impact des activités de WDP sur différents aspects de durabilité ainsi que la manière dont ces aspects de durabilité influencent le développement, les prestations et la position de l'entreprise. Cet exercice implique activement tous les groupes de parties prenantes dans des ateliers et des entretiens. La matrice mise à jour et le programme d'activation qui y est associé seront mis en œuvre fin 2022.

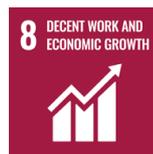
¹⁹ La procédure de validation par la SBTi considère WDP comme une 'petite ou moyenne entreprise', ce qui signifie que les objectifs scope 1 et 2 ont été pris en compte. Le WDP Climate Action Plan est basé sur un objectif net zéro scope 1, 2 et 3.

²⁰ Voir 7. *Gestion des ressources financières – Stratégie de financement au cours de l'exercice 2022.*

2.4. Performance de l'indice de référence ESG

		2019	Score	Ambition
Normes		Gold	Gold 2021	Gold
	MSCI 	BB Déc. 2018	A 2022	A 2023 et suiv.
Corporate ratings	ISS ESG 	Not Prime D+	Not Prime C- 2021	Prime C 2023 et suiv.
	 CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	-	-	Première participation 2022
Index	 Dow Jones Sustainability Indexes	Première participation	Inclusion DJSI Europe 2021	Inclusion DJSI Europe DJSI Europe

Les objectifs de développement durable des Nations unies (SDG) sont notre guide. WDP souhaite contribuer aux SDG jugés les plus pertinents pour la Société et ses activités.



3. L'action

Données par action

	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions en circulation à la date de clôture	186 557 793	184 772 193	174 713 867
Free float	76%	76%	75%
Capitalisation boursière (en euros)	5 596 733 803	7 793 691 101	4 937 413 881
Volume traité	44 576 926	55 353 642	67 393 146
Volume journalier moyen (en euros)	12 375 525	7 132 819	6 812 194
Vélocité free float ¹	62,6%	39,3%	51,1%
Cours boursier pour la période			
maximum	42,2	42,3	31,4
minimum	29,4	26,7	17,0
clôture	30,0	42,2	28,3
IFRS NAV ² (en euros)	21,3	19,0	13,5
EPRA NTA (en euros) [◆]	21,6	20,1	14,3
Pourcentage de distribution	n.r.	81%	83%
Résultat EPRA/action ³ (en euros)	0,62	1,10	1,00
Résultat EPRA/action ⁴ (en euros)	0,61	1,08	0,96
Dividende brut/action (en euros)	n.r.	0,88	0,80
Dividende net/action (en euros)	n.r.	0,62	0,56

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (◆). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

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

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

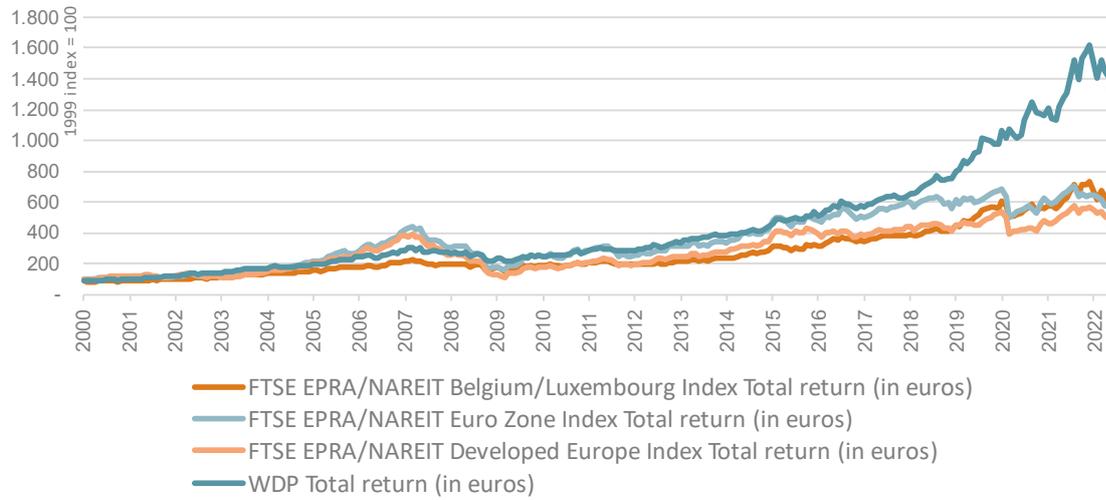
3 Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions le long du période.

4 Sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende à la fin du période.

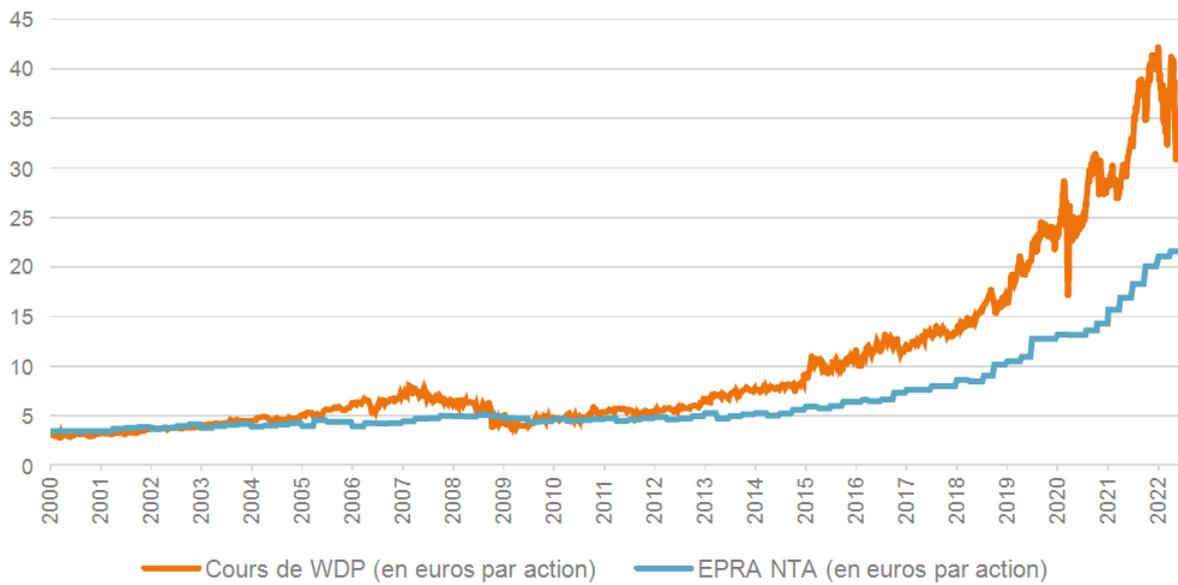
Euronext Brussels et Amsterdam
IPO : 28.06.1999
Cotation : en continu
Code ISIN : BE0003763779
Liquidity provider : Kempen & Co et KBC Securities



Rendement de l'action WDP versus indices EPRA



Comparaison des cours boursiers versus EPRA NTA



4. Actionnariat

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Free float	142 528 747		76,40%
Sociétés liées à BlackRock ¹	9 448 417	12.02.2021	5,06%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4 738 986	02.11.2018	2,54%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire ²	128 341 344	22.06.2022	68,79%
Famille Jos De Pauw (actionnaire de référence) ³	44 029 046	22.06.2022	23,60%
Total	186 557 793		100,00%

1 Le pourcentage est défini sur l'hypothèse que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la déclaration de transparence la plus récente et compte tenu du nombre total d'actions de WDP en circulation.

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

3 Le 26 octobre 2012, l'Actionnaire de Référence, la famille Jos De Pauw, a intégré en indivision dans une structure de société familiale dans laquelle le commun accord existant a été institutionnalisé, la totalité de ses actions WDP, qui étaient détenues en concertation par la famille Jos De Pauw. Les détenteurs des droits de vote sont les membres de l'Organe de gestion de la société RTKA, à savoir Robert, Tony, Kathleen et Anne De Pauw, à l'exception de tout autre détenteur de droits de participation.

5. Agenda financier

19 octobre 2022	Publication des résultats du T3 2022
27 janvier 2023	Publication des résultats annuels 2022
26 avril 2023	Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2022
27 avril 2023	Date ex-dividende 2022
28 avril 2023	Date d'enregistrement du dividende 2022

Pour d'éventuelles modifications, il est fait référence à l'agenda financier sur le [site web](#) de WDP.

6. Résultats financiers

114,6 ^{+18%} millions d'euros

Résultat EPRA

6,6 milliards d'euros

Valeur réelle du portefeuille
immobilier

91,5 %

Marge d'exploitation

0,62 ^{+15%} d'euros

Résultat EPRA
par action

98,9 %

Taux d'occupation

3,1 %

Croissance des loyers sur une base
comparable

5,6 ans

Durée moyenne
des contrats de bail

21,6 d'euros

EPRA NTA par action

6.1. Chiffres clés consolidés et indicateurs clés de performance EPRA

Chiffres clés consolidés

	30.06.2022	31.12.2021
Opérationnel		
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	6 604,3	6 054,3
Rendement locatif brut (y compris bâtiments vacants) ¹ (en %)	5,1	5,2
Rendement locatif net (EPRA) (en %)	4,6	4,7
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ² (en ans)	5,6	5,8
Taux d'occupation ³ (en %)	98,9	98,5
Like-for-like croissance des revenus de location (en %)♦	3,1	1,4
Marge opérationnelle ⁴ (en %)♦	91,5	91,4
Financier		
Loan-to-value (en %)♦	38,7	36,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conformément à l'AR SIR) (en %)	40,4	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (en x)♦	8,5	7,9
Interest Coverage Ratio ⁵ (en x)	6,1	5,6
Coût moyen des dettes (en %)♦	1,9	2,0
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	5,4	4,5
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,2	4,6
Hedge ratio (en %)♦	91,9	82,9
Terme moyen restant des couvertures ⁶ (en ans)	6,9	6,3
Résultat (en millions d'euros)		
Résultat immobilier	153,8	135,2
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	140,8	123,7
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)♦	-20,8	-20,8
Résultat EPRA♦	114,6	97,0
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	210,9	321,2
Variations de la juste valeur des immeubles de placement - part du Groupe	133,5	32,5
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe	-3,2	0,0
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	455,7	450,7
Données par action (en euros)		
Résultat EPRA♦	0,62	0,54
Résultat sur portefeuille (participation des co-entreprises incluse) - part du Groupe♦	1,14	1,78
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,72	0,18
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-0,02	0,00
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	2,46	2,49
IFRS NAV ⁷	21,3	16,0
EPRA NTA♦	21,6	16,9
EPRA NRV♦	23,4	18,3
EPRA NDV♦	21,8	15,9

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

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

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

3 Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

4. Sur la base d'une comparaison entre le premier semestre de 2022 et le premier semestre de 2021.

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

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

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

Indicateurs clés de performance EPRA

30.06.2022 31.12.2021

EPRA NTA (en euros par action)	21,6	20,1
EPRA NRV (en euros par action)	23,4	21,7
EPRA NDV (en euros par action)	21,8	19,0
EPRA Net Initial Yield (en %)	4,6	4,7
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	4,6	4,7
Taux de vacance EPRA (en %)	1,1	1,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) (en %)	10,1	10,5
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs exclus) (en %)	9,8	10,2

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées de sa définition et de sa réconciliation en Annexes.

6.2. Commentaires sur le compte de résultat

Résultats consolidés (tableau analytique)

(en euros x 1 000)	H1 2022	H1 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	141 584	124 429	17 155	13,8%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	435	-435	n.r.
Produits de l'énergie solaire	11 685	9 269	2 416	26,1%
Autres produits/charges opérationnels	524	1 089	-565	n.r.
Résultat immobilier	153 793	135 223	18 570	13,7%
Charges immobilières	-6 002	-4 245	-1 757	41,4%
Frais généraux de la société	-7 017	-7 319	302	-4,1%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	140 773	123 659	17 114	13,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-20 771	-20 795	24	-0,1%
Impôts sur le résultat EPRA	-5 315	-3 776	-1 539	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	0	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 377	1 066	2 311	n.r.
Intérêts minoritaires	-3 462	-3 160	-302	9,6%
Résultat EPRA	114 602	96 994	17 608	18,2%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	247 398	370 721	-123 324	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-55	6 410	-6 465	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-51 261	-55 589	4 328	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	19 364	2 295	17 069	n.r.
Résultat sur portefeuille	215 447	323 838	-108 391	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 574	-2 647	-1 927	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	210 873	321 191	-110 318	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	130 047	32 515	97 532	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 426	0	3 426	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	133 473	32 515	97 532	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	133 473	32 515	100 958	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 250	421	-3 671	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1	0	1	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 249	421	-3 670	n.r.
Intérêts minoritaires	39	-388	426	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-3 211	33	-3 244	n.r.
Résultat net (IFRS)	463 735	456 928	6 807	n.r.
Intérêts minoritaires	-7 998	-6 195	-1 803	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	455 737	450 733	5 004	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	H1 2022	H1 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,62	0,54	0,08	15,2%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	1,14	1,78	-0,64	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,72	0,18	0,54	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,02	0,00	-0,02	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	2,46	2,49	-0,04	n.r.
Résultat EPRA ²	0,61	0,53	0,09	16,5%
Nombre moyen pondéré d'actions	185 517 102	180 861 172	4 655 930	2,6%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	186 557 793	184 003 007	2 554 786	1,4%

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

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

Résultats consolidés

(en euros x 1 000)	Q2 2022	Q2 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	71 345	63 183	8 162	12,9%
Indemnités pour rupture anticipée de bail	0	215	-215	n.r.
Produits de l'énergie solaire	8 061	6 458	1 604	24,8%
Autres produits/charges opérationnels	2 561	4 615	-2 054	n.r.
Résultat immobilier	81 967	74 471	7 496	10,1%
Charges immobilières	-2 724	-2 050	-674	32,9%
Frais généraux de la société	-4 808	-3 706	-1 102	29,7%
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	74 435	68 714	5 721	8,3%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-10 700	-10 290	-411	4,0%
Impôts sur le résultat EPRA	-3 263	-2 429	-834	n.r.
Impôts latents sur le résultat EPRA	0	0	0	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2 915	531	2 383	n.r.
Intérêts minoritaires	-1 783	-2 119	336	n.r.
Résultat EPRA	61 604	54 409	7 195	13,2%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	120 978	261 662	-140 684	n.r.
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	0	6 449	-6 449	n.r.
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille (+/-)	-22 079	-36 924	14 846	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	17 576	369	17 207	n.r.
Résultat sur portefeuille	116 475	231 557	-115 081	n.r.
Intérêts minoritaires	-4 465	-2 787	-1 678	n.r.
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	112 011	228 770	-116 759	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	55 779	8 011	47 769	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3 426	0	3 426	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers	59 205	8 011	51 194	n.r.
Intérêts minoritaires	0	0	0	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	59 205	8 011	51 194	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 548	-951	-597	n.r.
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1	0	1	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-1 547	-951	-596	n.r.
Intérêts minoritaires	19	19	0	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe	-1 528	-932	-596	n.r.
Résultat net (IFRS)	237 520	295 144	-57 624	n.r.
Intérêts minoritaires	-6 229	-4 887	-1 342	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe	231 292	290 257	-58 965	n.r.

Ratios clés

(en euros par action)	Q2 2022	Q2 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Résultat EPRA ¹	0,33	0,30	0,03	11,3%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ¹	0,60	1,25	-0,65	n.r.
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe ¹	0,32	0,04	0,27	n.r.
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires - part du Groupe ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Résultat net (IFRS) - part du Groupe ¹	1,24	1,59	-0,34	n.r.
Résultat EPRA ²	0,33	0,30	0,03	11,7%
Nombre moyen pondéré d'actions	185 986 347	182 824 650	3 161 696	1,7%
Nombre d'actions ouvrant droit à dividende	186 557 793	184 003 007	2 554 786	1,4%

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

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

6.2.1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier se monte à 153,8 millions d'euros pour la première moitié de 2022, soit une augmentation de 13,7% par rapport à l'année précédente (135,2 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2021-22, principalement due aux nouveaux projets prélués. À portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs a augmenté de 3,1 %, hausse à attribuer principalement à l'indexation des contrats de bail. WDP prévoit que cette augmentation like-for-like des loyers (répartie en 2,0 % au T1 et 4,0 % au T2) va s'accroître encore au cours de l'année dans la mesure où l'indexation des contrats de bail se poursuivra.

Le résultat immobilier comprend également 11,7 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, contre 9,3 millions d'euros l'année précédente, grâce à une hausse de revenus due à une puissance installée plus élevée ainsi que, sur le plan organique, grâce à une exposition plus intense et à l'augmentation des prix de l'électricité.

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent quelques autres produits non récurrents pour un montant d'environ 4 millions d'euros.

Revenus locatifs bruts par pays

(en euros x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg ¹	Allemagne ¹
I. Revenus locatifs	43 944	64 718	3 636	29 563	141 860	1 586	462
III. Charges relatives à la location ²	60	166	-208	-295	-276	-5	0
Résultat locatif, moins les charges liées à la location	44 005	64 883	3 428	29 268	141 584	1 581	462

1 La part proportionnelle de WDP des revenus locatifs pour la région Luxembourg (55 %) et l'Allemagne (50%).

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

6.2.2. Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 140,8 millions d'euros pour la première moitié de 2022, soit une augmentation de 13,8% par rapport à la même période l'année précédente (123,7 millions d'euros). L'ensemble des charges immobilières et d'autres frais généraux s'élèvent à 13,0 millions d'euros pour le S1 2022, ce qui représente une augmentation en glissement annuel conforme à la croissance du portefeuille. La marge d'exploitation reste élevée à 91,5 %.

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

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -20,8 millions d'euros pour la première moitié de 2022, donc stable par rapport à l'année précédente (-20,8 millions d'euros), basé sur une légère augmentation des dettes financières puisque les investissements réalisés en 2021 ont été principalement financés par l'apport de nouveaux capitaux propres. Ce résultat financier comprend le coût récurrent des terrains en concession, soit -1,5 millions d'euros qui, conformément à la norme IFRS 16, est comptabilisé dans le *Résultat financier*.

L'endettement financier total (conformément aux normes IFRS) s'élève à 2 608,4 millions d'euros au 30 juin 2022 contre 2 078,9 millions d'euros pour la même période l'an dernier. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 1,9 % durant la première moitié de 2022, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la même période en 2021 (2,1 %).

6.2.4. Quote-part dans le résultat des sociétés associées et joint ventures

Le résultat de 3,4 millions d'euros pour la première moitié de 2022 a principalement trait à l'apport lié à la participation dans Catena de 2,3 millions d'euros à partir du T2 2022, qui est comptabilisée dans les comptes IFRS selon la méthode de la mise en équivalence.

6.2.5. Résultat EPRA

Le résultat EPRA de WDP au cours de la première moitié de 2022 s'élève à 114,6 millions d'euros. Ce résultat représente une augmentation de 18,2% par rapport au résultat de 97,0 millions d'euros en 2021. Le résultat EPRA par action en année courante est en hausse de 15,2%, à 114,6 euros, en ce compris l'augmentation de 2,6% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Cette progression du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2021-22, par le biais de projets pré-loués aux Pays-Bas et en Roumanie.

6.2.6. Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures incluse et après impôts) – part du Groupe pour la première moitié de 2022 atteint +210,9 millions d'euros, soit +1,14 euros par action. Pour la même période l'an passé, ce résultat s'établissait à +321,2 millions d'euros, soit +1,78 euro par action. Par pays, cela donne les résultats suivants : Belgique (+64,1 millions d'euros), Pays-Bas (+98,5 millions d'euros), France (+5,5 millions d'euros), Roumanie (+25,9 millions d'euros), Allemagne (+12,3 millions d'euros), Luxembourg (+1,2 million d'euros) et Suède (+3,4 millions d'euros).

La réévaluation du portefeuille (hors impôts latents sur le résultat du portefeuille et le résultat sur la vente d'immeubles de placement) atteint 267,1 millions d'euros, soit une augmentation de +4,2% en cumul annuel. Cette réévaluation est motivée, d'une part, par l'augmentation des loyers du marché de +4 % (75 % d'impact) et par l'impact des plus-values latentes sur les projets (25 % d'impact) d'autre part.

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

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe²¹ s'élèvent à 133,5 million d'euros, soit 0,72 par action au cours de la première moitié de 2022 (par rapport à 32,5 millions d'euros, soit 0,18 euro par action en 2021). Cet impact positif est dû à la variation de la juste valeur des couvertures d'intérêts souscrites (Interest Rate Swaps) au 30 juin 2022 à la suite de la forte croissance des taux d'intérêt à long terme au cours de l'exercice 2022.

²¹ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers – part du Groupe (élément hors trésorerie) – sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt souscrites.

Cette variation de la juste valeur n'a aucun impact sur la trésorerie et concerne un élément non réalisé ; il est donc retiré du résultat financier dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

6.2.8. Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures incluse) – part du Groupe

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement en fonction de la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau réévaluée à la juste valeur. Cette réévaluation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique, plus les amortissements cumulés. Dans le cas contraire, elle est comptabilisée par le biais du compte de résultat. La composante amortissement et réduction de valeur s'élève à -3,2 millions d'euros. Comme l'impact des amortissements et dépréciations de panneaux solaires est un élément hors trésorerie et non réalisé, il est retiré du résultat d'exploitation dans la présentation analytique des résultats et comptabilisé séparément dans le compte de résultat.

6.2.9. Résultat net (IFRS) – part du Groupe

Le cumul du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et de la réduction de valeur des panneaux solaires conduit à un résultat net (IFRS) – part du Groupe pour la première moitié de 2022 de 455,7 millions d'euros (par rapport à 450,7 millions d'euros à la même période l'année précédente).

La différence entre le résultat net (IFRS) – part du Groupe de 455,7 millions d'euros et le résultat EPRA de 114,6 millions d'euros est principalement due à l'augmentation de valeur du portefeuille et à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts.

Lors de l'établissement du compte de résultat, il a été tenu compte, à partir du 1er janvier 2021, d'une situation dans laquelle WDP ne pourrait pas conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, à cause de l'importante incertitude actuelle concernant le ruling fiscal qui a été retiré depuis le 1er janvier 2021, comme expliqué précédemment.²²

Ceci a un impact sur le résultat EPRA d'environ 1 million d'euros par trimestre et sur le résultat sur le portefeuille pour la première moitié de 2022 de -44,0 millions d'euros par un impôt latent sur l'immobilier. WDP incorpore ces provisions à ses comptes par prudence. Étant donné qu'un ruling fiscal n'est pas une condition absolue pour appliquer le régime FBI et que WDP est d'avis qu'elle remplit toutes les conditions et que les circonstances et les faits sont inchangés, la société continuera à déposer ses déclarations fiscales en tant que FBI. En outre, des mesures importantes ont été prises récemment avec les autorités compétentes des Pays-Bas concernant le maintien du régime FBI – mais il n'y a encore aucune certitude à cet égard.

²² Nous vous renvoyons au [communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

6.3. Commentaires sur le bilan

Bilan consolidé

(en euros x 1 000)	30.06.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Immobilisations incorporelles	862	1 101	-239	n.r.
Immeubles de placement	6 284 846	5 795 243	489 604	8,4%
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	185 145	164 586	20 559	12,5%
Actifs financiers non courants	83 843	7 126	76 717	1076,6%
Créances commerciales et autres actifs non courants	5 411	5 931	-520	-8,8%
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	300 697	51 581	249 116	483,0%
Actifs non courants	6 860 806	6 025 568	835 237	13,9%
Actifs détenus en vue de la vente	10	286	-276	n.r.
Créances commerciales	19 891	14 840	5 051	n.r.
Créances fiscales et autres actifs courants	105 111	50 292	54 819	n.r.
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 119	9 230	1 889	n.r.
Comptes de régularisation	11 898	6 008	5 889	n.r.
Actifs courants	148 029	80 657	67 372	n.r.
Total de l'actif	7 008 834	6 106 225	902 609	14,8%

(en euros x 1 000)	30.06.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Capital	198 406	196 378	2 028	1,0%
Primes d'émission	1 259 818	1 206 266	53 552	4,4%
Réserves	2 063 016	1 125 420	937 596	83,3%
Résultat net de l'exercice	455 737	982 266	-526 529	-53,6%
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du Groupe	3 976 977	3 510 330	466 647	13,3%
Intérêts minoritaires	71 637	63 662	7 975	12,5%
Capitaux propres	4 048 614	3 573 992	474 622	13,3%
Dettes financières non courants	2 215 798	1 886 788	329 010	17,4%
Autres passifs financiers non courants	245 871	257 154	-11 283	-4,4%
Passifs non courants	2 461 669	2 143 942	317 727	14,8%
Dettes financières courantes	392 563	306 891	85 672	27,9%
Autres passifs courants	105 989	81 401	24 588	30,2%
Passifs courants	498 552	388 292	110 260	28,4%
Passifs	2 960 221	2 532 233	427 987	16,9%
Total du passif	7 008 834	6 106 225	902 609	14,8%

Ratios clés

(en euros per action)	30.06.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,3	19,0	2,3	12,2%
EPRA NTA♦	21,6	20,1	1,5	7,5%
Cours de l'action	30,0	42,2	-12,2	-28,9%
Agio/Disagio du cours par rapport à l'EPRA NTA	38,8%	109,8%	-71,1%	n.r.

(en euros x millions)	30.06.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Juste valeur du portefeuille (y compris panneaux solaires) ¹	6 604,3	6 054,3	550,1	9,1%
Loan-to-value♦	38,7%	36,7%	2,0%	n.r.
Taux d'endettement (proportionnel) ² ♦	40,4%	38,1%	2,3%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	8,5x	7,9x	0,6x	n.r.

Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP, dont les indicateurs clés de performance EPRA, sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

¹ Sur la base de 100 % de la juste valeur pour les entités intégralement consolidées (dont WDP Romania) et de la part proportionnelle pour les co-entreprises (à savoir 55 % pour Luxembourg, 50 % pour l'Allemagne et 29 % pour WDPort of Ghent Big Box).

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

6.3.1. Portefeuille immobilier

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value²³) du portefeuille immobilier de WDP s'élève, conformément à la norme IAS 40, à 30 juin 2022 6 424,2 millions d'euros contre 5 894,5 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec l'évaluation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires²⁴, la valeur totale du portefeuille passe à 6 604,3 millions d'euros, contre 6 054,3 millions d'euros fin 2021.

Cette valeur de 6 604,3 millions d'euros inclut 5 891,5 millions d'euros d'immeubles réceptionnés (standing portfolio).²⁵ Les projets en cours d'exécution représentent une valeur de 366,2 millions d'euros. Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Genk, Breda et Schiphol ainsi que le potentiel foncier en Roumanie d'une juste valeur de 166,5 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 30 juin 2022 à une juste valeur de 180,1 millions d'euros.

Dans son ensemble, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 5,1%²⁶. Le rendement locatif brut après déduction de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 5,1%.

6.3.2. NAV par action

L'EPRA NTA par action s'élève à 21,6 euros au 30 juin 2022. Soit une hausse de 1,5 euros (+7,5 %) par rapport à une EPRA NTA par action de 20,1 euros au 31 décembre 2021 sous l'effet du bénéfice généré et de la réévaluation du portefeuille, malgré le paiement de dividende. L'IFRS NAV par action²⁷ s'élève à 21,3 euros au 30 juin 2022 contre 19,0 euros à la date du 31 décembre 2021.

²³ Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au [communiqué de presse BE-REIT](#) du 10 novembre 2016.

²⁴ Les investissements en panneaux solaires sont évalués conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la réévaluation.

²⁵ Y compris un droit d'utilisation de 63 millions d'euros par rapport aux terrains détenus par le biais d'une concession conformément à la norme IFRS 16.

²⁶ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des parties non louées par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement la taxe de transfert).

²⁷ L'IFRS NAV est chiffrée en divisant les capitaux propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre total d'actions ouvrant droit à dividende à la date du bilan. Il s'agit de la valeur nette conforme à la législation SIR.

7. Gestion des ressources financières

LOAN-TO-VALUE

38,7 %



100 % BESOINS DE FINANCEMENT COUVERTS

- ✓ Refinancement à 100 % couvert jusque au moins vers mi-2024
- ✓ 100 % CAPEX 2022-24 couvert
- ✓ 100% de papier commercial couvert

TAUX D'ENDETTEMENT

8,5x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,1x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITÉ

>1,0 milliard d'euros
Facilités de crédit non utilisées

1,9 %
Coût des dettes



DURÉE DE L'ENCOURS DE DETTES

5,4 ans

92 %

6,9 ans

Durée des dettes

Hedge ratio

Durée des couvertures

FINANCEMENT VERT

1,4 milliard d'euros

53 % financement exceptionnel



Chiffres clés financiers

30.06.2022

31.12.2021

Loan-to-value♦	38,7	36,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	40,4	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	8,5	7,9
Interest Coverage Ratio (en x) ¹	6,1	5,6
Coût moyen de l'endettement (en %)♦	1,9	2,0
Durée restante moyenne des crédits en cours (en ans)	5,4	4,5
La durée moyenne pondérée de toutes les lignes utilisées et non utilisées	5,2	4,6
Hedge ratio (in %)♦	91,9	82,9
Durée restante moyenne des couvertures (en ans) ²	6,9	6,3

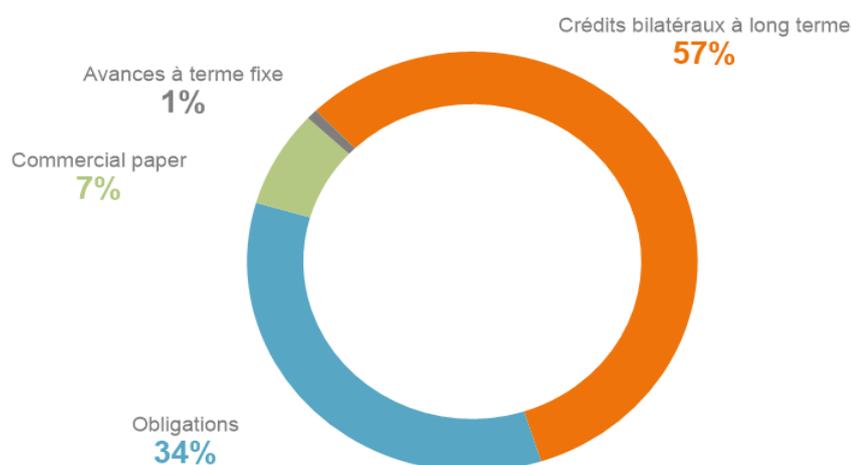
Les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP sont accompagnées d'un symbole (♦). Les Annexes de ce document présentent la définition et la réconciliation des indicateurs mentionnés.

1 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.

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

7.1. Structure de l'endettement

Dettes financières consolidées en cours au 30 juin 2022



Échéances

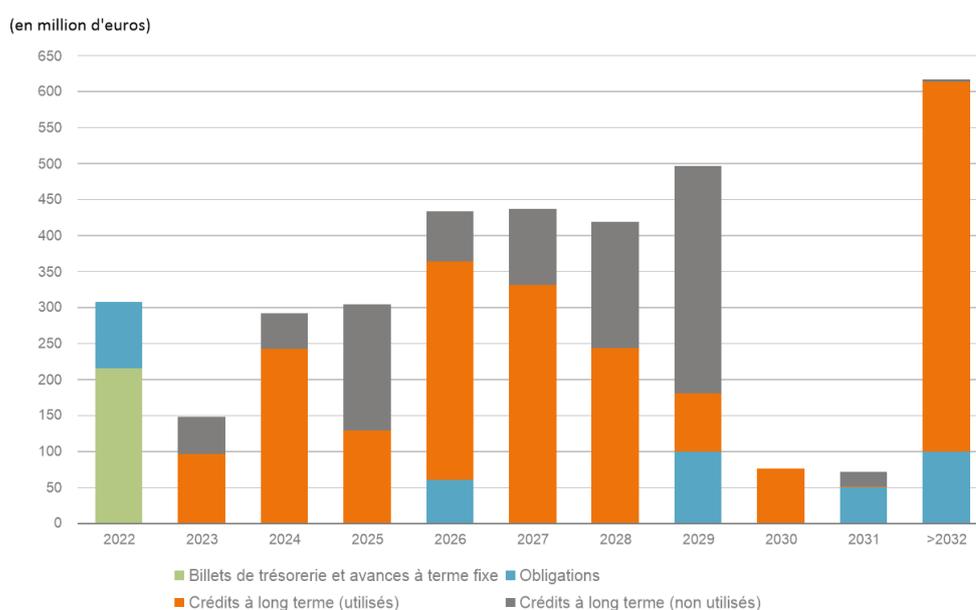
La majorité des instruments de dette utilisés sont des instruments de type bullet, ce qui implique que des intérêts sont dus sur le principal pendant toute la durée de l'emprunt et que le remboursement total du capital est dû à l'échéance.

Les échéances sont étalées de manière équilibrée. Les dettes financières à court terme de 392,6 millions d'euros comprennent le programme de papier commercial (194,9 millions d'euros), les straight loans à court terme (20,6 millions d'euros) et les financements à long terme qui viennent à échéance dans le courant de l'année (177,1 millions d'euros).

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes de WDP au 30 juin 2022 est de 5,4 ans²⁸ contre 4,5 ans fin 2021.

Au 30 juin 2022, le montant total des lignes de crédit à long terme non utilisées et confirmées s'élève à plus d'1,0 milliard d'euros²⁹, ce qui correspond à au moins 24 mois de liquidités sur la base du pipeline d'investissement actuel et des crédits arrivant à échéance.

Échéances des crédits



Coût des dettes et couvertures

Le coût moyen des dettes était de 1,9 % au cours de la première moitié de 2022 et devrait rester sous les 2 % au cours de l'année 2022. Le ratio de couverture des intérêts³⁰ est égal à 6,1x pour la même période, contre 5,6x pour la totalité de l'exercice 2022.

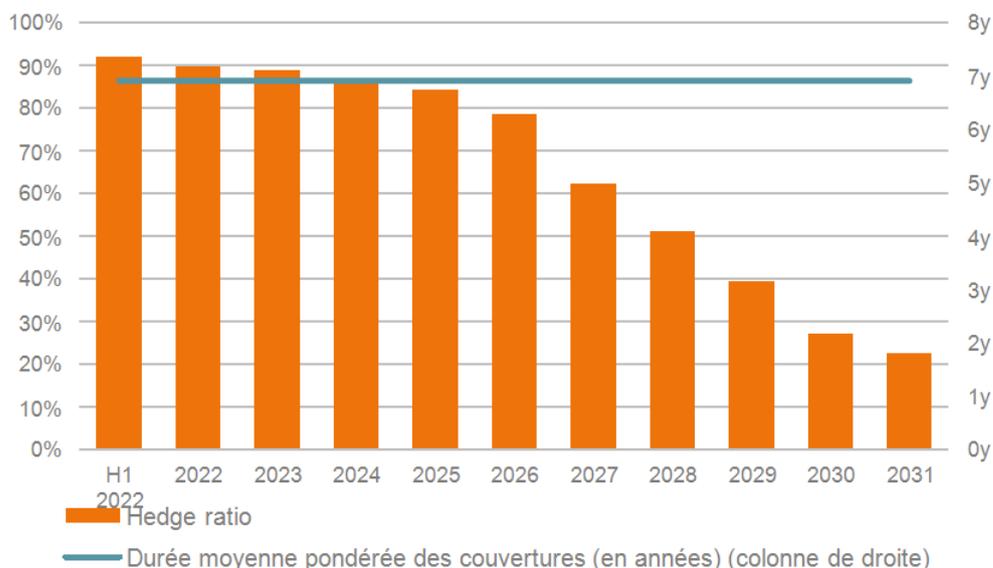
²⁸ Y compris les dettes à court terme : elles sont essentiellement composées du programme de billets de trésorerie, entièrement couvert par des lignes de crédit de back-up.

²⁹ À l'exclusion des facilités de crédit utilisées pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

³⁰ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) divisé par les charges d'intérêt moins les intérêts et dividendes perçus moins les redevances de location-financement et similaires.

Le ratio de couverture de la dette par rapport à la hausse des taux d'intérêt, ou hedge ratio, est de 92 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 6,9 ans et restera à environ 80 % minimum jusqu'en 2026. Une hausse de 1,0 % des taux d'intérêt Euribor a donc une incidence limitée sur le résultat EPRA de moins de -1 %.

Évolution du hedge ratio



7.2. Stratégie financière au cours de l'exercice 2022

7.2.1. Nouvelles ressources financières en 2022

- Augmentation de capital par voie d'apport en nature pour 37 millions d'euros³¹

Début 2022, WDP est devenue propriétaire de trois sites voisins dans la zone industrielle de Hoogveld à Dendermonde, par le biais d'un apport en nature contre paiement de 1 159 074 actions nouvelles de WDP. Grâce à cette opération, les fonds propres ont été renforcés de 36,8 millions d'euros.

- Placement de 500 millions d'euros d'obligations vertes par le biais d'un placement privé US³²

WDP a placé avec succès 500 millions d'euros d'obligations vertes non garanties par le biais d'un placement privé US auprès de 8 investisseurs internationaux. Cette transaction souligne le solide profil de crédit et ESG de la société. L'intérêt effectif pour la Société sur ces obligations à dix ans est de 1,52 % (pré-couvertures incluses). Le produit de ces obligations vertes sera utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs éligibles comme défini dans le Green Finance Framework de WDP.

³¹ Voir le [communiqué de presse](#) du 10 mars 2022.

³² Voir le [communiqué de presse](#) du 14 avril 2022.

- Augmentation de capital par voie d'apport en nature pour 19 millions d'euros³³

WDP devient propriétaire d'un site à Bornem, avec les bâtiments administratifs et la réserve foncière connexe du propriétaire voisin, Qualiphar, par apport en nature contre le paiement de 626 526 nouvelles actions WDP. Grâce à cette opération, les fonds propres ont été renforcés de 18,8 millions d'euros.

- Nouveau financement

En outre, dans le courant de la première moitié de 2022, WDP a pu assurer un financement additionnel d'environ 75 millions d'euros.

7.3. Risques financiers

En 2022, WDP a continué à surveiller l'impact potentiel des risques financiers et pris les mesures nécessaires pour maîtriser ces risques.

Pour l'aperçu détaillé des risques financiers et autres, nous vous renvoyons au chapitre *Facteurs de risque* dans le présent rapport.

³³Voir le [communiqué de presse](#) du 22 juin 2022.

8. Rapport immobilier

8.1. Commentaire sur le portefeuille immobilier consolidé

8.1.1. Situation du portefeuille au 30 juin 2022

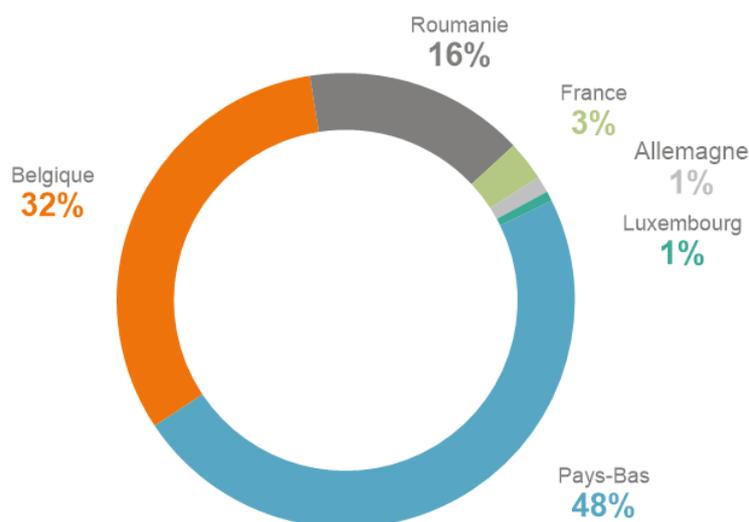
Conformément à la norme IAS 40, les experts immobiliers indépendants Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les *Actifs détenus en vue de la vente* et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value³⁴) de 6 424,2 millions d'euros au 30 juin 2022. La valeur comparable fin 2021 s'élevait à 5 894,5 millions d'euros.

Le portefeuille peut être réparti de la façon suivante :

Fair value

(en millions d'euros)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Luxembourg	Allemagne	Total
Bâtiments existants	1 987,3	2 757,6	180,4	854,6	66,1	45,2	5 891,3
Projets en exécution	25,1	267,1	0,0	64,5	9,5	0,0	366,2
Réserve foncière	29,7	54,2	0,7	81,9	0,0	0,0	166,5
Actifs détenus en vue de la vente	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Total	2 042,4	3 079,0	181,1	1 001,0	75,6	45,2	6 424,2

Répartition géographique de la juste valeur du portefeuille



³⁴ La juste valeur à laquelle les investissements immobiliers sont évalués se compose de la valeur d'investissement, moins les frais de transaction. En moyenne, les frais de transaction locaux théoriques qui sont déduits de la valeur d'investissement sont les suivants par pays : Belgique : 2,5 %, Pays-Bas : 8,2 %, France : 5,1 %, Luxembourg : 7,0 %, Allemagne : 7,5 % et Roumanie : 1,5 %.

Statistiques relatives au portefeuille par pays

	Belgique	Pays-Bas	France	Luxembourg	Roumanie	Allemagne	Total
Nombre de sites louables	89	107	7	4	62	2	271
Superficie louable brute (en m ²)	2 166 750	2 441 646	192 675	54 581	1 286 441	30 134	6 172 227
Terrains (en m ²)	4 199 745	4 734 113	464 891	91 607	6 021 461	52 888	15 564 705
Juste valeur (en millions d'euros)	2 042	3 079	181	76	1 001	45	6 424
% de la juste valeur totale	32%	48%	3%	1%	16%	1%	100%
% de variation de la juste valeur (YTD)	3,4%	5,1%	3,1%	2,6%	4,1%	60,8%	4,5%
Vacance (EPRA) ^{1,2}	2,3%	0,4%	1,8%	1,1%	0,3%	0,0%	1,1%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,7	5,5	3,2	7,7	6,2	6,7	5,4
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	4,9%	4,7%	4,3%	5,4%	7,2%	3,8%	5,1%
Effet de vacance	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,4%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	4,4%	4,1%	3,9%	4,7%	6,8%	3,5%	4,6%

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

2 Panneaux solaires non compris.

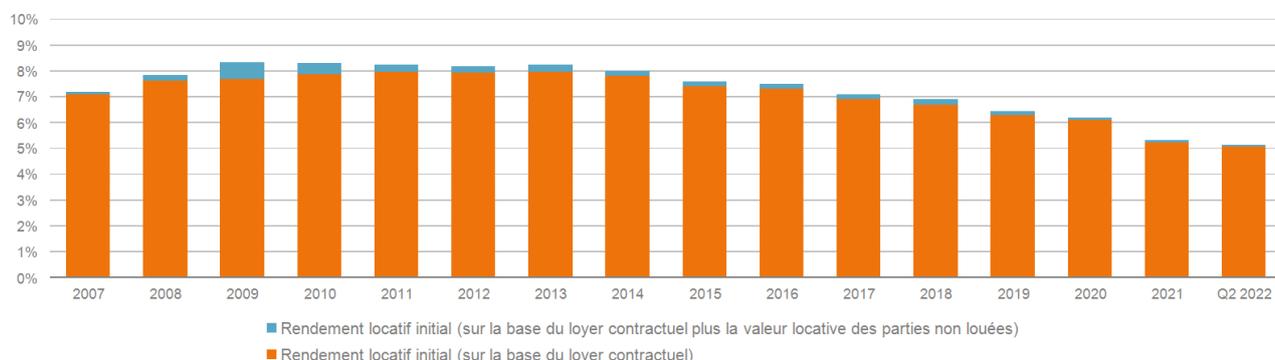
3 Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) et la valeur locative des immeubles disponibles par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

8.1.2. Évolution de la juste valeur durant le premier semestre de 2022

Au premier semestre de 2022, WDP a investi dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 98,3 millions d'euros. En outre, 166,3 millions d'euros ont été consacrés à l'achèvement de projets prélués pour le compte de la société et à des investissements dans le portefeuille existant.

La variation de la valorisation des immeubles de placement a atteint 267,1 millions d'euros (+4,2%) au cours du premier semestre de 2022 (T1 : 129 millions contre T2 : 138 millions d'euros), principalement sous l'effet d'une augmentation des loyers estimés sur le marché (+4 % en glissement annuel) et de plus-values latentes sur les projets. Après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées, le taux de rendement locatif brut sur la base des locations contractuelles s'élève à 5,1% au 30 juin 2022, contre 5,2 % à la fin de 2021.

Taux de rendement brut historique du portefeuille de WDP



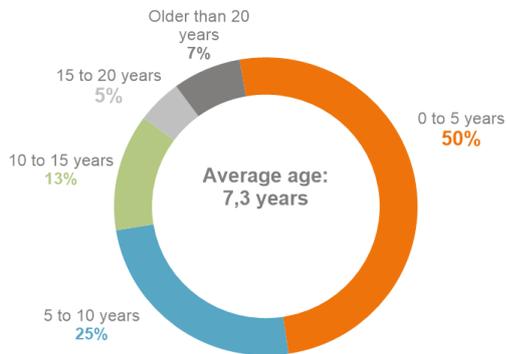
8.1.3. Valeur et composition du portefeuille en location

La superficie totale est de 1 556,5 hectares, dont 113,3 hectares en concession. La valeur moyenne des terrains s'élève à 107 euros/m², frais de transaction non compris. Dans cette superficie sont également comprises les réserves foncières situées principalement en Belgique, aux Pays-Bas et en Roumanie.

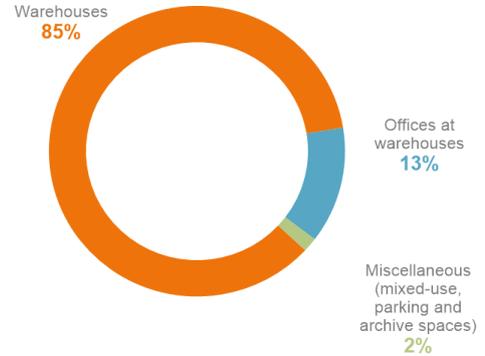
Destination au 30 juin 2022

	Surface construite (en m ²)	Valeur locative estimée (en millions d'euros)	Valeur locative moyenne estimée au m ² (en euros)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	5 451 127	267,8	49,1	85%
Bureaux attenants aux entrepôts	414 174	40,6	98,1	13%
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	306 925	5,0	16,1	2%
Total	6 172 227	313,3	50,8	100%

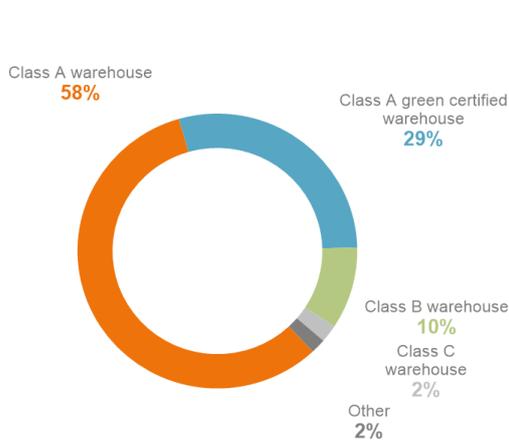
Ventilation de la juste valeur en fonction de l'âge³⁵



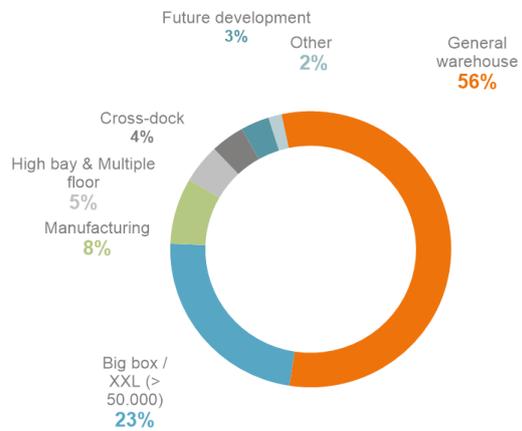
Répartition de la valeur locative totale par destination



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par niveau de qualité du bâtiment³⁶



Répartition du portefeuille immobilier (sur la base de la juste valeur) par type de bâtiment



Les immeubles logistiques urbains (Urban Logistics) sont des entrepôts généraux ou entrepôts cross-dock situés à proximité de grandes zones de consommation densément peuplées et pouvant offrir des délais de livraison courts.

³⁵ Les immeubles ayant subi une importante rénovation sont considérés comme nouvelles constructions dès que la rénovation est achevée.

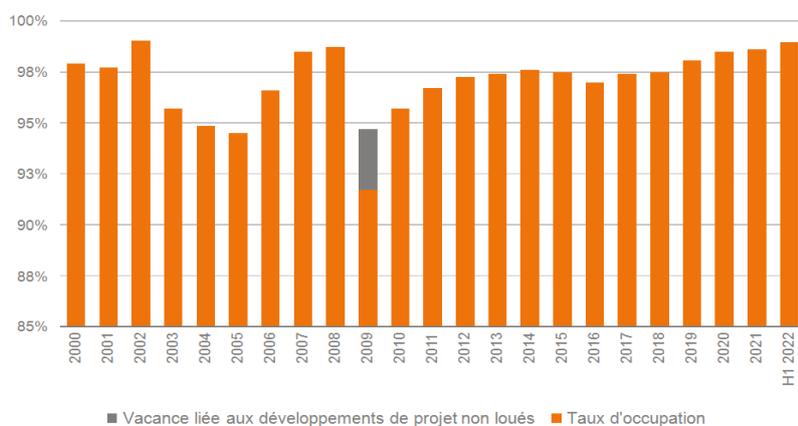
³⁶ Entrepôt Class A Green certified s'agit des entrepôts certifiés Class A BREEAM et des entrepôts certifiés Class A EDGE au portefeuille immobilier de WDP.

8.1.4. Situation locative des bâtiments disponibles

Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'élève à 98,9 % au 30 juin 2022. C'est la concrétisation de la stratégie commerciale de WDP qui vise à développer des relations à long terme avec ses clients et qui soutient la performance de l'entreprise en maintenant une marge d'exploitation élevée.

Le développement de partenariats à long terme avec les clients se reflète en outre dans le fait que la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance des contrats de bail s'élève à 6,7 ans. Si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,4 ans.

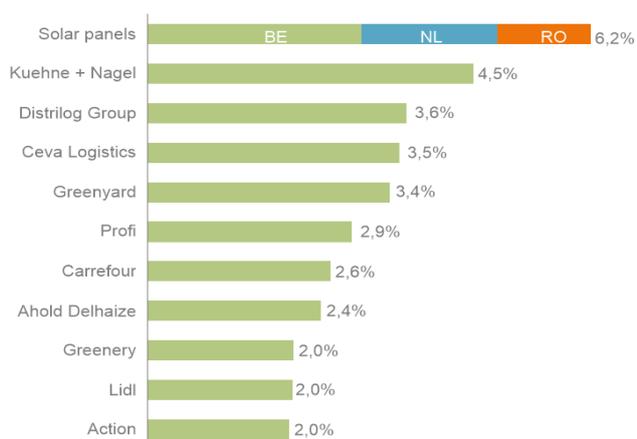
Taux d'occupation historique du portefeuille de WDP



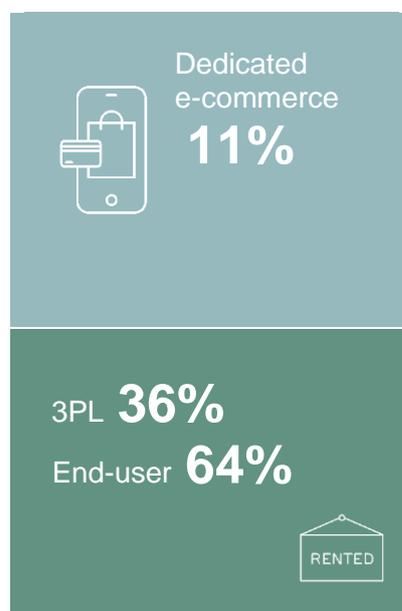
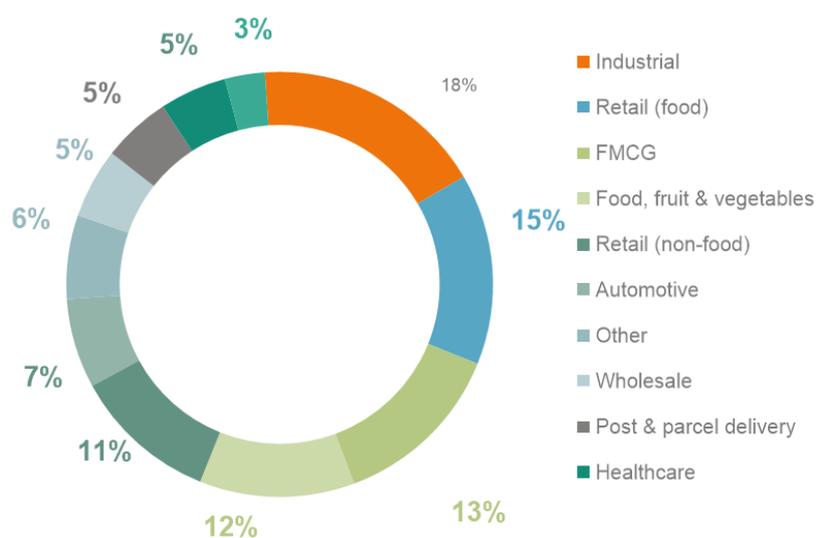
Échéances des revenus locatifs (jusqu'à la première possibilité de résiliation)



Locataires Top 10 (excl. solar panels ~29%)



Revenus locatifs 2022 par catégorie de locataire



8.1.5. Aperçu des projets en exécution

Pour un aperçu complet des projets en cours de réalisation au 30 juin 2022 veuillez-vous référer au 1. *Activités opérationnelles*, page 9.

8.2. Analyse du marché immobilier logistique

8.2.1. Belgique et Luxembourg

Après une solide augmentation en 2021, de plus de 2,2 millions de m² (soit une augmentation en glissement annuel de 17 %), 2022 a également démarré en force. Malgré l'incertitude géopolitique actuelle et la hausse de l'inflation qui affecte l'économie mondiale, plus de 450 000 m² de biens logistiques et industriels ont été mis en service au cours du premier trimestre 2022. La demande en espaces logistiques modernes reste soutenue grâce à la croissance continue des activités omnicanales, notamment dans les secteurs alimentaire et pharmaceutique, aux prestataires de services logistiques, et à une nouvelle consolidation de la chaîne d'approvisionnement en ligne avec l'environnement de marché. La taille moyenne des bâtiments logistiques occupés est d'environ 12 200 m², soit une augmentation de 7 % par rapport à la moyenne sur cinq ans qui était de 11 400 m². Dans le contexte de cette forte demande d'immobilier logistique, le taux d'inoccupation est historiquement bas à seulement 0,8 %. L'espace immédiatement disponible est particulièrement rare dans la région Anvers-Bruxelles, avec 0,3 %. En outre, le pipeline de projets pour 2022 avec 734 000 m² de nouveaux projets a été prélué dans une large mesure, de sorte que le faible taux de disponibilité devrait se poursuivre. La disponibilité minimale, la rareté des propriétés foncières disponibles combinées à la forte demande et à l'augmentation des coûts de construction exercent une pression sur les prix des terrains et les taux de location. Ainsi, les prix des terrains entre Bruxelles et Anvers atteignent 300 euros par m², 210 euros par m² dans la région d'Anvers (E313 et E17) et 100 euros par m² à Liège. La plus forte augmentation des loyers se trouve à Bruxelles, soit 18 % jusqu'à 65 euros par m² par ans, et entre 5 et 15 % ailleurs. Depuis le début de l'année, les prime yields sont restés stables à environ 3,50 %.

8.2.2. Pays-Bas

Le marché néerlandais de l'immobilier logistique enregistre un excellent départ avec un doublement, en glissement annuel, du parc immobilier logistique, soit près de 1,5 millions de m² au premier trimestre de 2022. Cette forte demande d'espaces logistiques modernes a été principalement motivée par les activités omnicanales, notamment dans le secteur alimentaire, et par le rôle crucial joué par les prestataires de services logistiques. Par ailleurs, on mise de plus en plus sur le modèle « just-in-case », à savoir la constitution d'un stock sûr et stratégique afin d'éviter les ruptures de stock. Malgré le fait que la superficie totale ait augmenté de plus de 2 millions de m² l'année dernière, le taux d'inoccupation a encore baissé pour atteindre 3,3 %, contre 3,5 % à la fin de 2021. En raison de cette demande persistante, de l'offre insuffisante et de l'augmentation du coût des terrains et de la construction, les loyers les plus élevés ont augmenté en moyenne de 12 à 20 % sur une période de cinq ans notamment dans les régions d'Utrecht et de Tilburg. Outre les contraintes décrites ci-dessus, deux autres facteurs limitent le potentiel de développement : une politique d'octroi des permis restrictive et un réseau électrique surchargé. Compte tenu de la rareté persistante et d'une moins grande disponibilité des parcelles à bâtir, une hausse des prix des terrains et une pression croissante en faveur de la durabilité, des changements radicaux sont attendus sur le marché de l'immobilier logistique. D'une part, l'accent sera davantage mis sur les centres de distribution hors réseau, autonomes et économes en énergie grâce à la production d'énergie renouvelable et à un avenir avec moins d'émissions de carbone et, d'autre part, l'objectif sera d'optimiser l'utilisation des terrains en minimisant l'empreinte. En tout état de cause, la demande en investissements immobiliers logistiques reste élevée, en partie en raison des flux de trésorerie à long terme ainsi que des facteurs structurels et de la rareté croissante, ce qui

entraîne des perspectives de hausse des loyers. Ceci se reflète également dans le volume d'investissement, soit plus de 1,3 milliard d'euros pour le premier trimestre de 2022 (qui représente 38 % du volume total d'investissement sur le marché immobilier néerlandais).

8.2.3. France

Le marché immobilier logistique a enregistré un take-up de biens logistiques au premier trimestre de 2022 à 980 000 m² – soit une augmentation de 23 % par rapport à la même période l'année précédente. Cette forte augmentation est essentiellement due à l'augmentation de la demande en centres de distribution XXL (>50 000 m²) et au secteur agroalimentaire. En outre, les projets omnicanals et la part du commerce électronique bénéficient d'une demande soutenue en France. Cette demande en espaces logistiques modernes, malgré la faible demande en projets spéculatifs, se traduit par une baisse du niveau moyen d'inoccupation durant tout le premier trimestre, à 4,2 % pour tout le pays, avec un total d'espaces disponibles de 2,2 millions de m², soit une baisse de plus de 22 % par rapport à la même période l'année précédente. Sur une base trimestrielle, le prime yield est stable à environ 3,25 %. Au niveau national, les taux de location par m² augmentent d'environ 2,5 % et cette tendance devrait se poursuivre dans les endroits sujets à la rareté. Au premier trimestre de 2022, environ 1 milliard d'euros a été investi dans l'immobilier logistique.

8.2.4. Roumanie

Le marché roumain de l'immobilier logistique et industriel a bénéficié d'un solide take-up de 300 000 m², au cours du premier trimestre de 2022, ce qui représente une augmentation de 50 % par rapport à la même période l'an dernier. La demande en biens immobiliers est toujours essentiellement centrée dans et autour de la capitale, Bucarest, (35 %), suivie par les régions proches de villes comme Ploiesti (29 %), Slatina (8 %) et Arad (8 %). La demande a été essentiellement soutenue par les acteurs des secteurs alimentaire et e-commerce de détail et des prestataires de services logistiques. Bien qu'au premier trimestre de 2021 on a pu livrer plus de 543 000 m² de biens logistiques (près de 10 % de la superficie totale du marché immobilier logistique), 2022 peut désormais compter sur un pipeline de développement de plus de 500 000 m². Pour 2022, on prévoit une surface totale d'espaces logistiques et industriels de plus de 6,1 millions de m² en Roumanie. Par ailleurs, la demande soutenue en espaces logistiques modernes, combinée à une demande supérieure à la moyenne malgré la réception de nouveaux projets, se traduit par une baisse du taux d'inoccupation à 3,9 % pour l'ensemble du pays. À Bucarest, le taux d'inoccupation en glissement annuel a même baissé de 160 points de base à 4,2 %. En moyenne, les taux de location par m² sont stables en Roumanie.

8.2.5. Allemagne

Le marché allemand de l'immobilier logistique a poursuivi son développement dynamique de 2021 au début de 2022 : le take-up du premier trimestre a augmenté de 15 % en glissement annuel, à 2,4 millions de m². Environ 45 % de cette superficie se situent dans les cinq meilleures régions allemandes : Berlin, Düsseldorf, Rhin-Main, Hambourg et Munich. Compte tenu de la rareté croissante dans ces pôles logistiques, d'autres régions disposant de plus d'espace disponible devraient gagner des parts de marché. Par ailleurs, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, on enregistre une augmentation de 28 % à 410 000 m², le début d'année le plus intense pour la région depuis 2016. La pénurie d'espace immobilier logistique immédiatement disponible dans ces cinq régions de tête, combinée à une demande toujours forte, entraîne une légère augmentation des loyers principaux, de 7 % à environ

6,9 euros le m² par mois. Au niveau national, le taux moyen des loyers augmente dans des proportions similaires, soit 6 % à 5,5 euros le m² par mois. Il faut par ailleurs s'attendre à une nouvelle inflation des loyers en raison des faibles disponibilités, de l'augmentation des coûts de construction, de l'inflation, de la reprise de l'industrie manufacturière et de l'augmentation des activités de relocalisation en raison de problèmes persistants dans la chaîne d'approvisionnement internationale. L'accent est également mis sur la durabilité. Vu le manque de terrains à bâtir disponibles, on s'oriente de plus en plus vers l'aménagement ou le réaménagement de brownfield. Pour le semestre, le prime yield a baissé de 25 points de base à 3,15 %.

Sources : WDP Research et rapports de courtiers.

9. Perspectives

9.1. Perspectives 2022

WDP relève les prévisions relatives au résultat EPRA par action pour 2022 à 1,25 euro (auparavant 1,20 euro minimum), soit une augmentation de +14 % en glissement annuel (auparavant +9 % minimum). Cette situation est due à l'indexation croissante des contrats de bail, aux nouvelles acquisitions et à quelques revenus ponctuels. Sur la base de ces perspectives, on présuppose une augmentation comparable du dividende pour 2022 (payable en 2023) de 1,00 euro brut par action, sur la base d'un ratio de distribution faible de 80 %.

Hypothèses sous-jacentes

- Incidence importante par la croissance du portefeuille en 2021-22, principalement due aux nouveaux projets préloqués.
- Un taux d'occupation minimal de 98 % en moyenne et un comportement de paiement stable des clients, où la perception des loyers suit un schéma régulier et cohérent.
- Provision fiscale si WDP ne pouvait conserver sa qualification de FBI aux Pays-Bas, qui résulte de la prudence, compte tenu de l'incertitude actuelle importante créée par le retrait du ruling fiscal depuis le 1er janvier 2021 par le fisc néerlandais.³⁷
- Un loan-to-value qui, sur la base de l'évaluation actuelle du portefeuille, devrait rester sous les 40 % à la fin 2022 et un coût moyen des dettes qui reste sous les 2 %.

Compréhension du marché et situation macroéconomique

- Malgré les effets combinés d'une augmentation de la volatilité du marché, de perspectives macroéconomiques affaiblies, d'un environnement de taux d'intérêts à la hausse, avec notamment une modification du cycle de crédit, et des tensions géopolitiques accrues, WDP voit toujours de nombreuses opportunités sur le marché. Cet optimisme s'appuie sur le potentiel continu du portefeuille existant, sur les opportunités de développement et d'acquisition nouvelles, et sur l'accélération de la stratégie Energy as a business, soutenue par une solide base de financement avec un bilan solide et liquide.
- En effet, il subsiste une demande continue de biens immobiliers logistiques dans tous les secteurs (en amont et en aval) et le marché reste très dynamique et fondamentalement sain. De plus, la pression à la hausse se poursuit sur les marchés locatifs, vu la rareté de nouveaux terrains.
- Concernant l'augmentation des prix de la construction et de l'allongement des délais de livraison de matériaux de construction pour les projets neufs, WDP prévoit maintenant une stabilisation de haut niveau pour ces deux situations. Par ailleurs, WDP peut répercuter cette inflation par les coûts sur les nouveaux projets en augmentant les loyers, ce qui est également nécessaire pour garantir la rentabilité compte tenu de l'augmentation du coût du capital. La question de l'énergie au sens large (connectivité au réseau, possibilités d'alimentation et décarbonisation) constitue un défi supplémentaire, même si elle crée également de nouvelles opportunités.

³⁷Voir également [le communiqué de presse](#) du 29 janvier 2021.

- WDP estime également que son flux de trésorerie est bien protégé de l'inflation grâce aux clauses d'indexation des contrats de location, combinées à la hausse des loyers du marché et à un coût de la dette couvert à 92 % (avec une échéance limitée aux cinq prochaines années) contre une hausse des taux d'intérêt.

9.2. Plan de croissance 2022-25

9.1.1. Accent sur la croissance rentable

Le nouveau plan de croissance stratégique 2022-25 est un plan quadriennal dans lequel WDP vise une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de +8 % pour atteindre 1,50 euro en 2025. Le dividende par action devrait évoluer en phase avec la tendance pour atteindre 1,20 euro en 2025.

GROWTH

FOR

FUTURE

9.1.2. Des moteurs puissants pour la croissance des bénéfices

Une série de changements et de tendances fondamentaux a accru l'importance du secteur de la logistique au cours des dernières années. Pensons à la croissance soutenue de l'e-commerce, à la demande en denrées alimentaires et en activités liées au secteur pharmaceutique, aux progrès technologiques et à la durabilité. Les réseaux de distribution ont été adaptés en conséquence et on s'attend à ce que la très forte demande d'infrastructures logistiques modernes se maintienne. Le moteur fondamental de la croissance des bénéfices reste donc la demande structurelle constante de biens immobiliers logistiques, à laquelle WDP, en tant que leader du marché, peut répondre, tout en aidant ses clients à se développer au cœur de la chaîne d'approvisionnement.

En outre, WDP considère que la création de valeur future est également soutenue par des opportunités dans le portefeuille existant – qui devient de plus en plus important en raison de la rareté croissante – et la question urgente du changement climatique offre également des opportunités commerciales en plus des défis, guidés par la technologie et l'innovation.

Ce plan repose sur un volume d'investissement de 2 milliards d'euros à un portefeuille de 8 milliards d'euros. La croissance sera soutenue par :

La croissance structurelle

- Investissements dans le renforcement de la chaîne d'approvisionnement et de l'omnicanal ;
- principalement par des développements en prélocation sur nos propres sites et sur de nouveaux sites ;
- sur les marchés existants du Benelux et de la Roumanie (<20 % en Roumanie) ;
- mais aussi une nouvelle expansion géographique au sein de l'UE grâce à la poursuite du déploiement et à l'activation des activités en France et en Allemagne ;
- en phase avec une banque foncière stratégique dynamique axée sur les développements préloqués dans le cadre du modèle de développeur/investisseur ;

Création de valeur au sein du portefeuille existant

- Une plus grande différenciation en termes d'orientation client et un portefeuille de haute qualité, soutenu par la technologie, l'énergie et la durabilité.

- La raréfaction des terrains entraîne une pression à la hausse sur les loyers du marché.
- Bon positionnement pour absorber une inflation (plus) élevée grâce à des loyers liés à l'IPC.
- Potentiel de révision du loyer à moyen terme grâce à une approche commerciale.
- Poursuite de l'élargissement de services tels que des mises à niveau, de l'innovation et des investissements en matière de durabilité, proptech, etc.

Le climat comme opportunité

- Intensification de la stratégie Energy as a business avec un rôle clairement défini en matière de transition énergétique.
- WDP veut par ailleurs prendre l'initiative dans son secteur et s'engage clairement envers ses clients et ses fournisseurs en matière de décarbonisation.
- Sur la base du WDP Climate Action Plan qui formule des objectifs clairs à travers toute la chaîne de valeur ;
- où WDP reconnaît les risques climatiques et les combine avec les opportunités commerciales ; et
- rendu possible par la technologie et l'innovation.

Cette stratégie est soutenue par une discipline stricte en matière de capital, qui tient compte des éléments suivants :

- Financement des investissements par 50 % minimum de capitaux propres et 50 % maximum de capitaux d'emprunt.
- Structure de capital stable sur la base d'un ratio net debt / EBITDA (adjusted) autour de 8x.
- Loan-to-value <50 % tout au long du cycle.

En outre, WDP prend en compte les hypothèses et sous-entendus suivants :

- Une demande structurelle constante de biens logistiques neufs et modernes.
- Un environnement opérationnel stable, à l'abri des chocs exogènes du marché entraînant une volatilité économique.
- Des mesures de base opérationnelles solides (taux d'occupation élevé, baux à long terme, niveaux de loyer durables).

Ces perspectives à court et à long terme sont basées sur les connaissances et sur la situation actuelles, sous réserve de circonstances imprévisibles dans le contexte d'un environnement macroéconomique et de taux d'intérêt volatils.

Facteurs de risque

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment la validité des risques auxquels l'entreprise peut être confrontée et leur impact possible, tels que ceux-ci sont exposés dans le [Rapport annuel 2021](#) de WDP.

États financiers semestriels

1. États financiers consolidés résumés du premier semestre de 2022

Compte de profits et pertes consolidé

en euros (x 1 000)	Annexe	H1 2022	FY 2021	H1 2021
Revenus locatifs	VII	141 860	255 098	124 323
Charges relatives à la location		-276	862	542
Résultat locatif net		141 584	255 960	124 865
Récupération de charges immobilières		0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		25 039	23 557	17 017
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués		-29 324	-27 900	-20 656
Autres recettes et dépenses relatives à la location		16 494	26 828	13 998
Résultat immobilier		153 793	278 445	135 223
Frais techniques		-3 054	-5 807	-2 611
Frais commerciaux		-719	-896	-462
Frais de gestion immobilière		-2 229	-2 379	-1 172
Charges immobilières		-6 002	-9 082	-4 245
Résultat d'exploitation		147 790	269 363	130 978
Frais généraux de la société		-7 017	-16 751	-7 319
Autres revenus et charges d'exploitation (amortissements et réduction de valeur panneaux solaires)		-3 250	-1 423	421
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)		137 523	251 189	124 080
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-55	6 410	6 410
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	VIII	247 398	825 957	370 721
Résultat d'exploitation		384 866	1 083 557	501 212
Revenus financiers		204	467	193
Charges d'intérêts nettes		-20 088	-38 513	-20 019
Autres charges financières		-887	-1 827	-969
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		130 047	52 388	32 515
Résultat financier		109 276	12 516	11 720
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		26 169	18 623	3 362
Résultat avant impôts		520 311	1 114 695	516 293
Impôts		-56 576	-120 639	-59 365
Résultat net		463 735	994 056	456 928
Attribuable aux:				
Intérêts minoritaires		7 998	11 791	6 195
Part du Groupe		455 737	982 266	450 733
Nombre moyen pondéré d'actions		185 517 102	182 624 126	180 861 172
Résultat net par action (en euros)		2,46	5,38	2,49
Résultat net dilué par action (en euros)		2,46	5,38	2,49

État condensé consolidé du résultat global

en euros (x 1 000)

S1 2022

S1 2021

I. Résultat net	463 735	456 928
II. Autres éléments du résultat global	119 077	13 057
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	119 077	13 057
Revalorisation des panneaux solaires	16 851	13 057
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-9 023	0
Autres ¹	111 249	0
Résultat global	582 811	469 985
Attribuable aux :		
- Intérêts minoritaires	7 992	3 914
- Actionnaires du Groupe	574 819	0

¹ Il s'agit de la revalorisation des instruments de pré-couverture conclus dans le cadre d'opérations de financements.

Composants du résultat net

en euros (x 1 000)	S1 2022	S1 2021
Résultat EPRA	114 602	96 994
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	210 873	321 191
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	133 473	32 515
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-3 211	33
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	455 737	450 733

en euros (per action) ²	S1 2022	S1 2021
Résultat EPRA	0,62	0,54
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	1,14	1,78
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,72	0,18
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,02	0,00
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	2,46	2,49

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

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

en euros (per action) (dilué) ²	S1 2022	S1 2021
Résultat EPRA	0,62	0,54
Résultat sur portefeuille (quote-part co-entreprises incluse) - part du Groupe ¹	1,14	1,78
Variations de la juste valeur des instruments financiers - part du Groupe	0,72	0,18
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (quote-part co-entreprises incluse) – part du Groupe	-0,02	0,00
Résultat net (IFRS) - Part du Groupe	2,46	2,49

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

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

Bilan

(en euros x 1 000)

Annexe 30.06.2022 31.12.2021 30.06.2021

Actifs non courants		6 860 806	6 025 568	5 291 705
Immobilisations incorporelles		862	1 101	1 377
Immeubles de placement	VIII	6 284 846	5 795 243	5 104 848
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)		185 145	164 586	142 846
Actifs financiers non courants	X	83 843	7 126	5 573
Créances commerciales et autres actifs non courants	X	5 411	5 931	6 150
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		300 697	51 581	30 911
Actifs courants		148 029	80 657	73 534
Actifs détenus en vue de la vente		10	286	20 191
Créances commerciales	X	19 891	14 840	17 650
Créances fiscales et autres actifs courants	X	105 111	50 292	18 944
Trésorerie et régularisation actif	X	11 119	9 230	8 092
Comptes de régularisation	X	11 898	6 008	8 658
Total de l'actif		7 008 834	6 106 225	5 365 239

(en euros x 1 000)

Annexe 30.06.2022 31.12.2021 30.06.2021

Capitaux propres		4 048 614	3 573 992	2 993 236
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		3 976 977	3 510 330	2 935 856
Capital		198 406	196 378	195 513
Primes d'émission		1 259 818	1 206 266	1 181 472
Réserves		2 063 016	1 125 420	1 108 139
Résultat net de l'exercice		455 737	982 266	450 733
II. Intérêts minoritaires		71 637	63 662	57 380
Passifs		2 960 221	2 532 233	2 372 003
I. Passifs non courants		2 461 669	2 143 942	1 974 628
Provisions		160	160	160
Dettes financières non courantes	X, IX	2 215 798	1 886 788	1 756 477
Autres passifs financiers non courants	X	52 648	118 103	139 514
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		4 645	4 785	4 638
Passifs d'impôts différés		188 417	134 105	73 838
II. Passifs courants		498 552	388 292	397 375
Dettes financières courantes	IX	392 563	306 891	322 412
Autres passifs financiers courants	X	183	183	168
Dettes commerciales et autres dettes courantes	X	71 387	46 945	46 951
Autres passifs courants		7 556	6 927	8 277
Comptes de régularisation	X	26 862	27 346	19 566
Total passif		7 008 834	6 106 225	5 365 239

Aperçu du flux de trésorerie

en euros (x 1 000)

H1 2022

H1 2021

Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture	9 230	11 240
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de l'entreprise	217 916	119 230
Résultat net	463 735	456 928
Impôts ¹	56 576	59 365
Charges d'intérêts nettes	20 088	20 019
Revenus financiers	-204	-193
Plus-value (-)/moins-value (+) sur les ventes	55	-6 410
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'ajustement des éléments sans effet de trésorerie, du fonds de roulement et des intérêts payés	540 249	529 709
Variations de la juste valeur des dérivés financiers	-130 047	-32 515
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-247 398	-370 721
Amortissements et réductions (ajout/retrait) de valeur sur immobilisations	905	434
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-26 169	-3 362
Autres ajustements des éléments sans effet de trésorerie	4 085	-2 575
Ajustements des éléments sans effet de trésorerie	-398 623	-408 739
Augmentation (+)/diminution (-) des besoins en fonds de roulement	76 290	-1 740
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités d'investissement	-420 156	-162 043
Investissements	-186 221	-179 133
Paiements des acquisitions d'immeubles de placement	-184 788	-175 122
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-1 433	-4 011
Ventes	466	22 290
Recettes de la vente d'immeubles de placement	466	22 290
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-234 401	-5 200
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100 %	-235 367	-5 200
Remboursements de financements d'entités non-controlées à 100 %	966	0
Flux de trésorerie nets se rapportant aux activités de financement	204 129	39 664
Contraction de crédits	1 061 309	377 814
Remboursement d'emprunts	-659 398	-422 625
Dividendes versés²	-163 620	-86 815
Augmentation de capital	0	196 906
Intérêts payés	-35 610	-25 616
Dividendes reçus	1 447	0
Augmentation (+) / diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	1 889	-3 149
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture	11 119	8 092

¹ Y compris les impôts différés sur la portefeuille immobilier ainsi que les impôts différés sur bénéfice

² Il s'agit ici uniquement de sorties de trésorerie. Il a en effet en 2021 un dividende optionnel, où 58% des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions plutôt qu'en numéraire.

État condensé des variations des capitaux propres consolidés

en euros (x 1.000)	01.01.2022	Affectation du résultat 2021	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel ¹	Dividendes versés	Autres	30.06.2022
Fonds propres	3 573 992	0	463 735	16 851	55 580	0	-163 620	102 075	4 048 614
Intérêts	63 662		7 998	-6				-17	71 637
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	3 510 330	0	455 737	16 857	55 580	0	-163 620	102 092	3 976 977
Capital	196 378				2 028				198 406
Primes	1 206 266				53 552				1 259 818
Réserves	1 125 420	982 266		16 857			-163 620	102 092	2 063 016
Résultat net	982 266	-982 266	455 737						455 737

en euros (x 1.000)	01.01.2021	Affectation du résultat 2021	Résultat net du premier semestre	Variations de la juste valeur des panneaux solaires	Augmentations de capital	Augmentation de capital liée au dividende optionnel ¹	Dividendes versés	Autres	30.06.2021
Fonds propres	2 403 793	0	456 928	13 057	0	58 705	-145 520	-33	2 993 236
Intérêts minoritaires	49 858		6 195	685				642	57 380
Fonds propres attribuable aux actionnaires du Groupe	2 353 935	0	450 733	12 372	206 306	58 705	-145 520	-675	2 935 856
Capital souscrit	188 130				5 140	2 242		1	195 513
Primes d'émission	923 843				201 166	56 463			1 181 472
Réserves	917 352	324 610		12 372			-145 520	-676	1 108 139
Résultat net du période	324 610	-324 610	450 733						450 733

2. Commentaires

I. Informations générales concernant la Société

WDP est une société immobilière réglementée publique qui revêt la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi à Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique). Son numéro de téléphone est le +32 (0)52 338 400.

Les états financiers intermédiaires résumés de la Société au 30 juin 2022 englobent la Société et ses filiales.

WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Amsterdam.

II. Base de présentation

Les états financiers intermédiaires résumés sont établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles ont été acceptées au sein de l'Union européenne, et aux prescriptions légales et administratives, applicables en Belgique. Ces normes incluent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), pour autant qu'elles s'appliquent aux activités du Groupe et aux exercices débutant au 1er janvier 2022.

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. Les exercices 2022 et 2021 y sont présentés. Pour les informations financières historiques concernant l'exercice 2020, nous renvoyons aux rapports annuels de 2021 et 2020.

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

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2022

- Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)
- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- *Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)

Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2022

- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)

- Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance: Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : *Informations à fournir sur les méthodes comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

La direction et le Conseil d'Administration de WDP confirment que les valorisations comptables significatives et principales sources d'incertitude en matière d'estimation telles qu'exposées dans le [Rapport annuel 2021](#) de WDP sont toujours d'actualité, à l'exception de l'évaluation de la question de savoir si les pré-couvertures conclues en janvier 2022 sont des véritables instruments de couverture.

IV. Informations segmentées – Résultat opérationnel

		H1 2022								
en euros (x 1 000)		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg ²	Allemagne ²	Autres co- entreprises ²
I.	Revenus locatifs	43 944	64 718	3 636	29 563	0	141 860	1 586	462	0
III.	Charges relatives à la location	60	166	-208	-295	0	-276	-5	0	0
	Résultat locatif net	44 005	64 883	3 428	29 268	0	141 584	1581	462	0
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8 930	1 960	1 293	12 856	0	25 039	125	0	0
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9 361	-5 595	-1 354	-13 014	0	-29 324	-93	0	0
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	12 431	1 925	68	2 070	0	16 494	2	0	-94
	Résultat immobilier	56 004	63 173	3 435	31 180	0	153 793	1 615	462	0
IX.	Frais techniques	-1 394	-1 394	-36	-230	0	-3 054	-28	-23	4
X.	Frais commerciaux	-597	92	-32	-182	0	-719	-1	-107	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 612	-266	-4	-348	0	-2 229	-3	0	0
	Charges immobilières	-3 603	-1 568	-71	-760	0	-6 002	-31	-130	4
	Résultat d'exploitation des immeubles	52 401	61 605	3 364	30 420	0	147 790	1584	332	4
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-7 017	-7 017	-231	-18	-33
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 779	-1 214	0	-257	0	-3 250	1	0	0
	Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	50 622	60 391	3 364	30 163	-7 017	137 523	1 354	315	-29
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-23	-31	0	0	0	-55	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	61 616	142 559	5 469	37 754	0	247 398	1 759	14 560	3 409
	Résultat d'exploitation	112 214	202 918	8 833	67 917	-7 017	384 866	3 113	14 875	3 379

		H1 2021								
en euros (x 1 000)		Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Mon tants non affectés	Total IFRS	Luxembourg g ²	Allemagne 2	Autres co- entreprises 2
I.	Revenus locatifs	37 720	60 332	3 444	22 827	0	124 323	1 412	131	0
III.	Charges relatives à la location	105	252	473	-288	0	542	46	0	0
	Résultat locatif net	37 826	60 584	3 918	22 539	0	124 865	1 458	131	0
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7 489	1 499	1 418	6 611	0	17 017	44	0	0
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7 914	-4 703	-1 426	-6 614	0	-20 656	-46	0	0
VIII.	Autres revenus et dépenses relatifs à la location ¹	5 790	3 080	82	5 047	0	13 998	15	0	0
	Résultat immobilier	43 189	60 458	3 993	27 584	0	135 223	1 472	131	0
IX.	Frais techniques	-1 021	-1 429	-70	-90	0	-2 611	-28	-3	0
X.	Frais commerciaux	-509	214	-48	-119	0	-462	0	-12	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-779	-205	-17	-172	0	-1 172	-8	0	0
	Charges immobilières	-2 310	-1 419	-135	-381	0	-4 245	-36	-14	0
	Résultat d'exploitation des immeubles	40 879	59 039	3 857	27 203	0	130 978	1 435	117	0
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-7 319	-7 319	-143	-13	19
XV.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (amortissement et réduction de valeur panneaux solaires)	-1 298	-865	0	2 583	0	421	0	0	0
	Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	39 581	58 174	3 857	29 786	-7 319	124 080	1 293	104	18
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 410	0	0	0	0	6 410	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	125 848	205 508	14 360	25 005	0	370 721	3 446	101	0
	Résultat d'exploitation	171 840	263 682	18 217	54 791	-7 319	501 212	4 738	205	18

1 Les produits de l'énergie solaire se sont montés au premier semestre 2022 à 11,685 million d'euros et au premier semestre 2021 à 9,269 million d'euros. Ces produits ont été réalisés en Belgique (7,439 million d'euros), aux Pays-Bas (1,826 million d'euros) et en Roumanie (2,420 million d'euros). Outre les produits de l'énergie solaire, l'Indemnité de gestion du bien immobilier et les Autres produits/charges opérationnels font partie de la rubrique Autres recettes et dépenses relatives à la location.

2 Les co-entreprises sont traitées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 Partenariats. Le tableau indique le résultat d'exploitation (avant les frais généraux et selon la participation proportionnelle de WDP) et le réconcilie ensuite avec la participation proportionnelle dans le résultat de ces entités, telle que rapportée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS.

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

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

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

V. Informations segmentées – Actifs

30.06.2022

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	2 023 796	3 078 980	181 088	1 000 982	6 284 846	75 610	45 165	18 373
Bâtiments existants	1 973 774	2 757 623	180 430	854 561	5 766 387	66 142	45 165	13 562
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	20 335	267 142	0	64 483	351 960	9 468	0	4 810
Réserves foncières	29 687	54 216	658	81 938	166 499	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	10	0	0	0	10	0	0	236
Autres immobilisations corporelles	80 992	78 571	0	25 582	185 145	0	2	371
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2 411	50	0	2 575	5 037	0	2	371
Autres : panneaux solaires	78 581	78 520	0	23 007	180 109	0	0	0

31.12.2021

en euros (x 1 000)	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
Immeubles de placement	1 887 799	2 817 726	175 208	914 509	5 795 243	67 687	23 947	2 495
Bâtiments existants	1 848 822	2 575 827	174 550	779 846	5 379 045	56 813	4 641	0
Projets en cours de réalisation pour le compte de la société	9 315	185 707	0	56 650	251 673	10 874	19 306	6 896
Réserves foncières	29 662	56 192	658	78 013	164 525	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	286	0	0	0	286	0	0	465
Autres immobilisations corporelles	76 415	62 540	0	25 632	164 586	8	0	0
Immobilisations corporelles destinées à l'usage propre	2 281	29	0	2 501	4 811	15	0	0
Autres : panneaux solaires	74 134	62 511	0	23 130	159 775	-7	0	0

VI. Données concernant les filiales

Partie du capital

30.06.2022

31.12.2021

Dénomination et adresse complète du siège	% Propriété	% Droit de vote	Méthode de consolidation	% Propriété
WDP NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique	Parent company			Parent company
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - France	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Pays-Bas ¹	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ²	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ³	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
Sigmo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ⁴	100%	100%	Consolidation intégrale	100%
WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Bucarest - Roumanie ³	85%	85%	Méthode de mises en équivalence	85%
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Anvers - Belgique ⁵	50%	50%	Méthode de mises en équivalence	50%
WDP Port of Ghent Big Box NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique ⁶	29%	29%	Méthode de mises en équivalence	29%
nanoGrid BV - Churchillsteenweg 17 - 9320 Aalst - Belgique ⁷	25%	25%	Méthode de mises en équivalence	25%
WDP Luxembourg SA - Zone d'activité économique Wolser G 440 - 3434 Dudelange - Luxembourg ⁸	55%	55%	Méthode de mises en équivalence	55%
WDP Deutschland GmbH - Lothringenweg 12 - 14974 Ludwigfelde - Allemagne ⁹	50%	50%	Méthode de mises en équivalence	50%
Catena AB - Landskronavägen 23 - 252 32 Helsingborg - Suède ¹⁰	10%	10%	Méthode de mises en équivalence	

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

2 Le 7 juin 2013, WDP a acquis 100 % des actions d'Eurologistik 1 Freehold, qui détient les droits sur un site logistique existant à Vilvorde.

3 Dans le cadre de la rationalisation du Groupe et de ses participations étrangères hors REIT, les actions de WDP Romania SRL et de WDP Luxembourg SA détenues par WDP SA ont été apportées dans WDP Invest SA le 22 décembre 2020 par le biais d'une augmentation du capital par apport en nature. WDP Invest agit comme un véhicule d'investissement et de financement autonome pour les activités internationales du Groupe à partir de la date susmentionnée.

4 Début mars 2022, WDP a acquis par apport en nature 100% des actions de la société Sigmo SA, qui possède 3 sites à Termonde. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

5 Il s'agit d'une joint venture constituée en mai 2015 entre WDP SA et le promoteur immobilier L.I.F.E. NV en vue de la reconversion du bâtiment Hungaria à Leuven.

6 La joint venture a été créée en décembre 2020 entre WDP SA et les co-actionnaires Sakolaki et Vendis Capital (actionnaires de Exterioo, Juntoo et X²O Badkamers), en vue de l'extension du WDP Port of Ghent qui sera loué par ces entreprises de vente au détail.

7 WDP et la société de proptech énergétique nanoGrid (fondée par Joost Desmedt) ont consolidé leur partenariat par une prise de participation de 25% au dernier trimestre de 2021.

8 Il s'agit d'une joint venture, dont les pouvoirs publics luxembourgeois détiennent 45 % et dont WDP a acquis 55 % des actions le 13 octobre 2017.

9 Le 18 décembre 2019, WDP, via sa filiale à 100% WDP Invest NV, a acquis une participation de 50% dans WVI GmbH, une joint venture avec VIB Vermögen. Depuis juillet 2022, WVI GmbH est une filiale à 100% de WDP Invest SA, nommée WDP Deutschland. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

10 Début avril 2022, WDP et Catena ont conclu un partenariat stratégique. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

VII. Aperçu des revenus futurs

en euros (x 1 000)	30.06.2022	31.12.2021
Revenus locatifs futurs (y compris les produits de l'énergie solaire)		
à moins d'un an	285 354	276 042
entre un et cinq ans	805 005	765 160
à plus de cinq ans	904 322	833 584
Total	1 994 681	1 874 786

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

VIII. Immeubles de placement³⁸

en euros (x 1 000)	30.06.2022							
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
Niveau selon IFRS	3	3	3	3		3	3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	1 887 799	2 817 726	175 208	914 509	5 795 243	67 680	23 947	6 896
Investissements	10 492	103 304	411	31 037	145 243	6 171	6 658	8 279
Nouvelles acquisitions	5 096	16 584	0	17 682	39 362	0	0	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	58 950	0	0	0	58 950	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-157	0	0	0	-157	0	0	-211
Aliénations	0	-1 193	0	0	-1 193	0	0	0
Variations de la juste valeur	61 616	142 559	5 469	37 754	247 398	1 759	14 560	3 409
Juste valeur au 30.06.2022	2 023 796	3 078 980	181 088	1 000 982	6 284 846	75 610	45 165	18 373

en euros (x 1 000)	31.12.2021							
	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total IFRS	Luxembourg	Allemagne	Autres co-entreprises
Niveau selon IFRS	3	3	3	3		3	3	3
Juste valeur au terme de l'exercice précédent	1 446 576	2 248 610	129 304	742 112	4 566 601	53 703	4 443	3 276
Investissements	49 594	124 877	471	80 868	255 812	4 710	6 779	0
Nouvelles acquisitions	16 223	54 101	0	42 494	112 818	0	4 175	0
Acquisition immeubles de placement par le biais de transactions d'actions	35 075	0	0	0	35 075	0	0	0
Reports vers actifs détenus en vue de la vente	-777	0	0	0	-777	0	0	0
Aliénations	0	0	0	-243	-243	0	0	-782
Variations de la juste valeur	341 108	390 139	45 433	49 278	825 957	9 267	8 550	4 402
Juste valeur au 31.12.2021	1 887 799	2 817 726	175 208	914 509	5 795 243	67 680	23 947	6 896

³⁸ Y compris les projets de développement conformes à la norme IAS 40.

IX. État des dettes

en euros (x 1 000)	Solde ouvert		< 1 ans		1-5 ans		> 5 ans	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Billet de trésorerie	194 900	200 000	194 900	200 000				
Avances à terme fixe	20 580	4 733	20 580	4 733				
Crédits à taux révisable	84 707	9 696	84 707	9 696				
Prêt obligataire	92 200	92 200	92 200	92 200				
Autres	176	262	176	262				
Dettes financières courantes	392 563	306 891	392 563	306 891				
Crédits à taux révisable	1 408 698	1 676 949			884 010	957 790	524 688	719 159
Prêt obligataire	806 685	209 358			59 881	59 865	746 804	149 494
Autres	415	480			415	480	0	0
Dettes financières non-courantes	2 215 798	1 886 788			944 306	1 018 135	1 271 492	868 653
Total	2 608 361	2 193 679	392 563	306 891	944 306	1 018 135	1 271 492	868 653

X. Instruments financiers

		30.06.2022					
en euros (x 1 000)		Rubrique bilan IFRS	Niveau (IFRS 13)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur	Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
Immobilisations financières							
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés							
Interest Rate Swap	I. E.	2	78 661			78 661	78 661
Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		5 183		5 183	5 183
Créances à long terme							
Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		5 411		5 411	5 411
Créances à court terme							
Créances commerciales	II. D.	2		19 891		19 891	19 891
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	62 162			62 162	62 162
Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		11 119		11 119	11 119
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés							
Charges d'intérêts sur prêts		2		207		207	207
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2		0		0	0
Total				140 823	41 811	182 634	182 634
Passifs financiers							
Passifs financiers non courants							
Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		806 685		806 685	754 735
Dette bancaire	I. B.	2		1 408 698		1 408 698	1 360 155
Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		415		415	415
Autres passifs financiers non courants							
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I. C.	2	2 479			2 479	2 479
Autres passifs financiers à long terme	I. C.	3		50 143		50 143	50 143
Passifs financiers courants							
Emprunt obligataire : placement privé	II. B.			92 200		92 200	92 197
Billets de trésorerie	II. B.	2		194 900		194 900	194 900
Dette bancaire	II. B.	2		105 287		105 287	105 287
Autres dettes financières courantes	II. B.	2		176		176	176
Autres passifs financiers courants							
Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0			0	0
Autres passifs financiers courants	II. C.	3		183		183	183
Dettes commerciales et autres dettes courantes	II. D.	2		71 387		71 387	71 387
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés							
Charges d'intérêts sur prêts		2		6 324		6 324	6 324
Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	389			389	389
Total				2 868	2 736 398	2 739 266	2 638 770

en euros (x 1 000)	Rubrique bilan IFRS	31.12.2021		Actifs/passifs financiers au prix coûtant amorti	Valeur comptable	Juste valeur
		Niveau (IFRS 13)	Actifs/passifs financiers valorisés en juste valeur			
Immobilisations financières						
Actifs en juste valeur via le compte de résultat - Instruments de couverture autorisés						
	Interest Rate Swap	I. E.	2	1 182	1 182	1 182
	Actifs financiers au prix coûtant amorti	I. E.	2		5 942	5 942
Créances à long terme						
	Créances commerciales et autres actifs non courants	I. G.	2		5 931	5 931
Créances à court terme						
	Créances commerciales	II. D.	2		14 840	14 840
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	II. F.	2		9 230	9 230
Comptes de régularisation de l'actif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
	Charges d'intérêts sur prêts		2		52	52
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2		0	0
	Total			1 182	35 995	37 177
Passifs financiers						
Dettes financiers non courants						
	Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		209 358	209 615
	Dettes bancaires	I. B.	2		1 676 949	1 676 949
	Autres dettes financiers non courants	I. B.	2		480	480
Autres passifs financiers non courants						
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	I.C.	2	67 821		67 821
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	I.C.	2			
	Autres passifs financiers à long terme	I.C.	3		50 256	50 256
Dettes financières courantes						
	Emprunt obligataire : placement privé	I. B.	2		92 200	92 461
	Billets de trésorerie	II. B.	2		200 000	200 000
	Dettes bancaires	II. B.	2		14 429	14 429
	Autres dettes financières courantes	II. B.	2		262	262
Autres passifs financiers courants						
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps	II.C.	2	0		0
	Instruments de couverture autorisés: Interest Rate Swaps (forward start)	II.C.	2			
	Autres passifs financiers courants	II.C.	3		183	183
	Dettes commerciales et autres dettes courantes	II.D.	2		46 945	46 945
Comptes de régularisation du passif : charges d'intérêts sur prêts et instruments de couverture autorisés						
	Charges d'intérêts sur prêts		2		5 120	5 120
	Charges d'intérêts sur instruments de couverture autorisés		2	439		439
	Total			68 260	2 296 182	2 364 960

Valorisation des instruments financiers

L'ensemble des moyens financiers du Groupe correspond aux niveaux 1, 2 et 3 de la hiérarchie des justes valeurs. La valorisation à la juste valeur s'effectue à intervalles réguliers.

En cas de défaillance de l'une des deux parties contractantes, la position nette des dérivés sera prise en compte pour cette contrepartie.

Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs retient les placements en numéraire, ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie dont la juste valeur est fondée sur le cours boursier.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur se fonde sur des inputs observables et d'autres données, lesquels peuvent être directement ou indirectement constatés pour les actifs ou passifs concernés. Les méthodes de valorisation relatives à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes : la juste valeur des actifs et passifs financiers susmentionnés est évaluée à la valeur comptable, à l'exception du prêt obligataire dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'un modèle de discounted cash-flow basé sur les taux d'intérêt du marché en fin d'année, étant donné que ce dernier n'est pas fréquemment négocié (niveau 2). Comme les autres dettes financières sont contractées à un taux d'intérêt variable, la juste valeur avoisine la valeur comptable.

Le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs concerne le portefeuille immobilier et les passifs financiers constitués conformément à la norme IFRS 16 dont la juste valeur est déterminée à l'aide d'intrants non observables.

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

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir le risque de taux sur ses dettes financières en vue de réduire la volatilité du résultat EPRA (qui constitue la base du dividende) tout en maintenant le coût de l'endettement à un niveau le plus bas possible. La gestion de ces couvertures a lieu de manière centralisée par le biais d'une politique de macro-couverture. Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à des fins spéculatives et ne détient pas de produits dérivés à des fins commerciales (trading). Les variations de la juste valeur des dérivés qui ne sont pas qualifiés de transactions de couverture sont comptabilisées immédiatement en résultat. Les variations de la juste valeur des dérivés qui sont spécifiquement désignés comme des couvertures de la variabilité des flux de trésorerie d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'une transaction prévue sont comptabilisées dans les capitaux propres. A l'exception des deux pré-couvertures mentionnées ci-dessous, les produits dérivés actuellement utilisés par WDP ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.

En janvier 2022, le Groupe a signé deux pré-couvertures (swaps de taux d'intérêt) pour un montant notionnel total de 500 millions d'euros à chaque fois, qui répondent chacune aux caractéristiques permettant d'appliquer la comptabilité de couverture. Ces pré-couvertures permettent au Groupe de convertir le taux d'intérêt variable pour ses émissions de dette futures anticipées en un taux d'intérêt fixe. Lors de l'émission de la dette, les pré-couvertures sont réglées, et leur juste valeur est réglée en espèces à ce moment-là.

Ces instruments sont initialement comptabilisés à leur juste valeur à la date à laquelle les produits dérivés couvrant le risque de taux d'intérêt sont conclus et sont ensuite évalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. La juste valeur de ces instruments financiers à la date de clôture est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs à l'aide des courbes d'intérêt pertinentes

à la date de clôture et du risque de crédit de la contrepartie du contrat. Ces pré-couvertures ont été désignées comme instruments de couverture dans une relation de couverture de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable (émission de dette), les changements de la juste valeur des pré-couvertures sont comptabilisés au rubrique *Autres éléments du résultat global (Other comprehensive income)* de la période jusqu'au moment du règlement des pré-couvertures. Lors du règlement de la pré-couverture (au moment de l'émission de la dette), la réserve de couverture dans les autres éléments du résultat global est amortie sur la durée de l'instrument de dette émis. Toute inefficacité (si elle est significative) est comptabilisée dans le compte de résultat.

Étant donné que les termes et conditions de ces pré-couvertures sont cohérents avec les caractéristiques de la dette émise (ou de la dette à émettre à l'avenir) et que la pré-couverture est réglée à la date d'émission de la dette (ou aux alentours), ces couvertures sont considérées comme pleinement efficaces. Par conséquent, il n'y a pas d'inefficacité comptabilisée dans le compte de résultat au 30 juin 2022.

Au 30 juin 2022, une réserve de couverture totale de 111 millions d'euros existe, dont 49 millions d'euros sont liés à une pré-couverture réglée en relation avec une transaction de financement réalisée et qui est amortie sur la durée de la dette émise (0,5 million d'euros a été reclassé dans le compte de résultat en 2022), et 62 millions d'euros sont liés à la juste valeur d'une pré-couverture en cours avec un montant notionnel de 500 millions d'euros comptabilisé comme un actif financier.

Les contrats sont valorisés à la juste valeur conformément à la norme IFRS 9. Ces informations sont reçues des différentes institutions financières et sont vérifiées par le WDP par actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs sur la base des courbes de taux d'intérêt correspondantes.

La juste valeur est déterminée sur la base d'inputs observables et par conséquent, les contrats IRS relèvent du niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie dans les IFRS. La juste valeur est déterminée en fonction d'un modèle de discounted cash-flow sur la base des taux d'intérêt pertinents sur le marché, tels que reflétés dans la forward interest curve à la date du bilan.

Durant la première moitié de 2022, aucun changement n'est intervenu au niveau de la hiérarchie de la juste valeur. Durant cette période, aucun instrument de couverture n'a été amorti avant l'échéance finale.

30.06.2022						
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)		
Interest Rate Swap	2	1 317 425	0,77	5,9		
Total		1 317 425	0,77	5,9		
31.12.2021						
Classification selon IFRS	Niveau selon IFRS	Montant notionnel en euros (x 1 000)	Taux d'intérêt (en %)	Durée (en années)		
Interest Rate Swap	2	1 317 425	0,77	6,4		
Total		1 317 425	0,77	6,4		

XI. Droits et engagements hors bilan

WDP SA et ses filiales ont 30 juin 2022 constitué des garanties bancaires d'un montant total de 4 963 009 euros dont les bénéficiaires peuvent être répartis dans les catégories suivantes et pour les montants suivants :

en euros	30.06.2022
Environnement	1 355 831
Location et concession	2 709 199
Services	7 979
Exécution des travaux	890 000

Dans le cadre de son programme d'investissement en cours, WDP a pris différents engagements liés à des projets et des acquisitions, comme indiqué au point 1. *Activités opérationnelles sous WDP en 2022 – Aperçu du premier semestre*

La société mère WDP SA a donné les cautionnements suivants en faveur de ses filiales respectives :

- Un cautionnement personnel à concurrence de 25 millions d'euros au profit d'ABN AMRO, à titre de sûreté des engagements de WDP Nederland S.A. (pour le financement de montants à court terme via une avance à terme fixe de maximum 25 millions d'euros, dont 3 millions d'euros ont été utilisés).
- Un cautionnement personnel à concurrence de 9 millions d'euros au profit de la BEI à titre de sûreté des engagements de WDP Romania SRL.
- Un cautionnement au profit de Banque et Caisse d'Épargne de l'État à titre de sûreté des engagements de WDP Luxembourg SA à hauteur de 24,4 millions d'euros.
- Un cautionnement au profit de la BNPPF à titre de sûreté des engagements de WVI GmbH à hauteur de 35 millions d'euros.

WDP prévoit les engagements suivants dans ses contrats de financement :

- Un Interest Coverage Ratio d'au moins 1,5x. Pour la première moitié de 2022 il s'élève à 6,1x.
- Un taux d'endettement statutaire et consolidé inférieur à 65 %, conformément à la loi SIR. Au 30 juin 2022 ils étaient respectivement de 40,7 % et 40,4 %.
- Limitation des projets qui ne sont pas encore loués au préalable (développements à risque) à 15 % de la valeur comptable du portefeuille (hors réserves foncières). Au 30 juin 2022, ce ratio est de 0,4 %.
- Un maximum de 30 % des dettes financières auprès des filiales par rapport aux dettes financières du Groupe. Au 30 juin 2022 ce ratio s'élève à 3 %.

WDP a pris les engagements suivants avec des établissements financiers³⁹ :

- Engagement de ne pas grever les actifs par des sûretés réelles telles que des hypothèques (negative pledge). WDP confirme qu'aucune hypothèque ou autre sûreté réelle ne subsiste dans le portefeuille immobilier ou les autres actifs au 30 juin 2022.
- Engagement pour pouvoir conserver sa qualification en tant que SIR. Les conditions requises sont exposées dans la Loi du 12 mai 2014 et dans l'AR du 13 juillet 2014. Pour de plus amples informations, voir le [Rapport annuel 2021](#) de WDP.
- Pour le financement de ses activités aux Pays-Bas par le biais de WDP Nederland S.A., WDP a pris l'engagement historiquement pour un crédit de conserver le statut de FBI (fiscale beleggingsinstelling ou organisme de placement collectif à caractère fiscal).
- WDP s'engage auprès de certains établissements financiers à rembourser le crédit en cas de changement de contrôle et si l'établissement financier en fait la demande à cette occasion.

Au 30 juin 2022, WDP respecte tous les engagements et tous les accords pris avec les établissements financiers.

³⁹ Par établissements financiers, il faut entendre les établissements de crédit, ainsi que les bailleurs de fonds par le biais des marchés des capitaux d'emprunt, comme les détenteurs d'obligations ou les investisseurs dans le programme de billets de trésorerie.

XII. Faits survenus après la date du bilan

WDP SA – par l'intermédiaire de sa filiale à part entière WDP Invest SA – a créé en décembre 2019 une joint venture à parts égales (WVI GmbH) avec VIB Vermögen AG en vue d'une expansion commune des deux sociétés en Rhénanie du Nord-Westphalie, à Brême et à Hambourg. Suite au changement de structure de l'actionnariat de VIB Vermögen AG en avril 2022 (où 60 % des actions de VIB Vermögen AG ont été acquises par le groupe DIC), et sur la base de l'accord de joint venture, WDP Invest SA a conclu un contrat d'achat en vue de l'acquisition des actions de VIB Vermögen AG dans WVI. À partir du 1er juillet 2022, WVI GmbH est une filiale à part entière de WDP Invest SA et celle-ci sera intégralement consolidée à partir de ce jour. Cette transaction n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises.

Annexes

1. Vérification externe

1.1. Conclusions des experts immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de la société WDP SA en date du 30 juin 2022.

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

La juste valeur ou fair value est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre deux parties bien informées, consentantes et sans intérêts particuliers communs ou non. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si la définition de la valeur de marché mentionnée ci-dessus est respectée. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de bail en cours ainsi que des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les charges prévues.

Dans ce contexte, les frais de transaction doivent être ajustés à la situation réelle du marché. La juste valeur est calculée en intégrant les frais de transaction usuels à la valeur d'investissement.

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

Lors de l'estimation des biens, nous avons à la fois tenu compte des contrats de bail en cours et de tous les droits et obligations découlant de ces contrats. Nous avons estimé chaque bien séparément. Les estimations ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value qui pourrait être générée si la totalité du portefeuille était mise en vente sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas non plus compte des frais de commercialisation propres à une transaction donnée, comme les frais de courtage ou de publicité. Nos estimations sont basées sur une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, ainsi que sur les renseignements fournis par WDP sur la situation locative, les superficies, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liés au bien considéré, ainsi que sur les aspects de conformité et de pollution. Les informations fournies ont été jugées exactes et complètes. Nous avons établi nos estimations en considérant qu'il n'existe aucun élément non communiqué susceptible d'affecter la valeur du bien.

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

En nous fondant sur les remarques faites aux paragraphes précédents, nous sommes en mesure de confirmer que la juste valeur (fair value) du patrimoine immobilier (à l'exclusion des panneaux solaires

et y compris *les actifs destinés à la vente*) de WDP 30 juin 2022 s'élève à 6 424 240 918 euros (six milliards quatre cent vingt-quatre millions deux cent quarante mille neuf cent dix-huit euros)⁴⁰.

Meilleures salutations,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

Director, Valuation & Advisory | Jones Lang LaSalle Belgium

Walter de Geus

Director | CBRE Netherlands

Kristiaan Engelman

Partner Valuations & Advisory – The Netherlands | Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

President | BNP Paribas Real Estate Valuation France

Roderick Scrivener

Head of Valuations & Consulting Belux | Jones Lang LaSalle Secs

Florin Ianculescu-Popa

Director | CBRE Romania

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

1.2. Rapport du commissaire

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Warehouses De Pauw SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2022

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2022, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives I à XIII.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 7 008 834 (000) EUR et le résultat net consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 455 737 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

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

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroek

2. EPRA Performance measures

Résultat EPRA

Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles. Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.

en euros (x 1 000)

H1 2022

H1 2021

	H1 2022	H1 2021
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	455 737	450 733
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. Variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	-244 147	-371 142
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-247 398	-370 721
- Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	3 250	-421
II. Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	55	-6 410
VI. Variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-133 473	-32 515
VIII. Impôt différé concernant les ajustements	51 261	55 589
IX. Adaptations des rubriques précédentes (I.) à (VIII.) par rapport aux joint ventures	-19 366	-2 295
X. Participations minoritaires relatives à ce qui précède	4 535	3 035
Résultat EPRA	114 602	96 994
Nombre moyen pondéré d'actions	185 517 102	180 861 172
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	0,62	0,54

Indicateurs EPRA NAV

Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs. Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes:

- EPRA NRV: l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.

- EPRA NTA: il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.

- EPRA NDV: l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

en euros (x 1 000)	30.06.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	3 976 977	3 976 977	3 976 977	3 510 330	3 510 330	3 510 330
IFRS NAV/action (en euros)	21,3	21,3	21,3	19,0	19,0	19,0
NAV dilué à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	3 976 977	3 976 977	3 976 977	3 510 330	3 510 330	3 510 330
À l'exclusion de:						
(V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	194 984	194 984		138 091	138 091	
(VI) Juste valeur des instruments financiers	-138 344	-138 344		66 636	66 636	
(VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-862			-1 101	
Sous-total	4 033 617	4 032 754	3 976 977	3 715 057	3 713 956	3 510 330
Comprenant:						
(IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			100 496			-518
(XI) Droits de mutation	332 597			301 417		
NAV	4 366 213	4 032 754	4 077 473	4 016 474	3 713 956	3 509 812
Nombre d'actions	186 557 793	186 557 793	186 557 793	184 772 193	184 772 193	184 772 193
NAV/action (en euros)	23,4	21,6	21,9	21,7	20,1	19,0

Ratio de coûts EPRA

Frais administratifs et opérationnels (frais de vacance directs inclus et exclus) divisés par les revenus locatifs bruts. Il s'agit d'un critère important pour permettre une mesure significative des changements au niveau des frais d'exploitation d'une entreprise immobilière.

en euros (x 1 000)		H1 2022	FY 2021
Y compris :			
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	-15 813	-29 862
	I-1. Réductions de valeur sur créances commerciales	-563	314
	I-2. Récupération des frais immobilières	0	0
	I-3. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 231	-4 343
	I-4. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	0	0
	I-5. Frais immobilières	-6 002	-9 082
	I-6. Frais généraux de la société	-7 017	-16 751
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	593	1 088
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	-414	-450
Hors (si compris ci-dessus):			
VI.	Amortissements	151	303
	Charges d'exploitation des panneaux solaires	1 044	2 115
	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A -14 440	-26 806
IX.	Frais directs de vacance	434	733
	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	B -14 006	-26 073
X.	Revenus locatifs (IFRS)	141 860	254 663
	Moins coût net des concessions	-941	-1 697
XII.	Revenus locatifs (participation joint ventures)	2 047	3 157
	Moins coût net des concessions	-96	-163
	Revenus locatifs bruts	C 142 870	255 960
	Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)	A/C 10,1%	10,5%
	Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C 9,8%	10,2%

EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY

L'EPRA NIY concerne le revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés). Il s'agit d'une mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.

L'EPRA TOPPED-UP NIY est un indicateur qui ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers). Cet indicateur fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.

en euros (x 1 000)		30.06.2022	31.12.2021
Immeubles de placement - pleine propriété		6 284 846	5 795 243
Immeubles de placement - participation joint ventures		139 148	98 524
Moins développements, réserves foncières et concessions des droits d'usage		-651 740	-560 523
Portefeuille immobilier achevé		5 772 254	5 333 244
Provision pour frais d'acquisition estimés		300 810	276 197
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	A	6 073 064	5 609 441
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		292 960	275 059
Coûts immobiliers		-14 593	-13 642
Loyers nets annualisés	B	278 367	261 416
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	278 367	261 416
EPRA NIY	B/A	4,6%	4,7%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	4,6%	4,7%

3. Alternative Performance Measures⁴¹

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

Il s'agit des plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures, les intérêts minoritaires exclus.

en euros (x 1 000)	H1 2022	H1 2021
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	247 398	370 721
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-55	6 410
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-51 261	-55 589
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	19 364	2 295
Résultat sur portefeuille	215 447	323 838
Intérêts minoritaires	-4 574	-2 647
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	210 873	321 191

Variations des revenus locatifs bruts à portefeuille inchangé

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

en euros (x 1 000)	H1 2022	H1 2021	Δ y/y (%)
Immeubles détenus pendant deux années	122 173	118 454	3,1%
Projets	17 175	5 660	n.r.
Achats	4 553	1 075	n.r.
Ventes	7	243	n.r.
Total	143 908	125 431	n.r.
À l'exclusion de :			
Revenus locatifs de joint ventures	-2 047	-1 543	n.r.
Indemnisation liée aux résiliations de bail anticipées	0	435	n.r.
Revenus locatifs (IFRS)	141 860	124 323	n.r.

⁴¹ À l'exclusion des indicateurs clés EPRA dont certains sont considérés comme APM et réconciliés dans le chapitre 2. *EPRA Performance measures.*

Coût moyen de l'endettement

Il s'agit du taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et des instruments de couverture de la période.

en euros (x 1 000)	H1 2022	FY 2021
Résultat financier (IFRS)	112 702	12 516
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-133 473	-52 388
Intérêts intercalaires activés	-2 295	-5 169
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	1 378	2 475
Autres charges financières et revenus	-200	148
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-243	-340
Charges financières (proportionnel)	A -22 131	-42 758
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	2 323 032	2 079 952
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	37 466	25 733
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel)	B 2 360 498	2 105 685
Coût moyen d'endettement annualisé	A/B 1,9%	2,0%

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

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

en euros (x 1 000)	H1 2022	H1 2021
Résultat financier	112 702	11 720
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-133 473	-32 515
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-20 771	-20 795

Marge d'exploitation

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) par le résultat immobilier. La marge opérationnelle est une mesure de la rentabilité qui peut indiquer dans quelle mesure l'entreprise gère ses opérations immobilières d'exploitation.

en euros (x 1 000)	H1 2022	H1 2021
Résultat immobilier (IFRS)	153 793	135 223
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	140 773	123 659
Marge d'exploitation	91,5%	91,4%

Hedge ratio

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

en euros (x 1 000)		30.06.2022	31.12.2021
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps		1 317 425	1 317 425
Dettes financières à taux fixe		1 126 192	526 424
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures	A	2 443 617	1 843 849
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		2 608 361	2 193 679
Participation proportionnelle des co-entreprises des dettes financières courantes et non courantes		49 469	31 371
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan	B	2 657 830	2 225 050
Hedge ratio	A/B	91,9%	82,9%

Taux d'endettement

Taux légal qui, selon la législation SIR, s'obtient en divisant les dettes financières et les autres dettes par le montant total des actifs. Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR SIR.

en euros (x 1 000)

		30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2021
		IFRS	Proportionnelle	IFRS	Proportionnelle
Passifs non courants et courants		2 960 221	3 033 730	2 532 233	2 581 715
À l'exclusion de :					
- I. Passifs non courants A. Provisions		160	160	160	160
- I. Passifs non courants C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés		2 479	2 479	67 821	67 821
- I. Passifs non courants F. Impôts différés - Obligations		188 417	202 030	134 105	143 989
- II. Passifs courants A. Provisions		0	0	0	0
- II. Passifs courants E. Autres passifs financiers courants Autres - Instruments de couvertures		0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation		26 862	27 490	27 346	27 823
Total endettement	A	2 742 302	2 801 570	2 302 801	2 341 923
Total de l'actif du bilan		7 008 834	7 082 344	6 106 225	6 155 707
À l'exclusion de :					
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers à la juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés		140 823	140 823	1 184	1 184
Total des actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement	B	6 868 011	6 941 521	6 105 041	6 154 523
Taux d'endettement	A/B	39,9%	40,4%	37,7%	38,1%

Loan-to-value

On obtient le ratio loan-to-value à partir des comptes IFRS en divisant les dettes financières nettes par la somme de la juste valeur du portefeuille immobilier, de la valeur des panneaux solaires et du financement ou de la participation dans les entreprises associées et co-entreprises.

en euros (x 1 000)		30.06.2022	31.12.2021
		IFRS	IFRS
Dettes courantes et non-courantes		2 608 361	2 193 679
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-11 119	-9 230
Dette nette financière	A	2 597 242	2 184 449
Juste valeur du portefeuille des immeubles de placement (en exclusion des droits d'usage des concessions)		6 225 870	5 739 753
Juste valeur du portefeuille des panneaux solaires		180 109	159 775
Financement et participation des filiales associées et des co-entreprises		305 880	57 523
Portefeuille total	B	6 711 858	5 957 051
Loan-to-value	A/B	38,7%	36,7%

Net debt / EBITDA (adjusted)

La net debt / EBITDA (adjusted) est calculée sur la base des comptes proportionnels (les co-entreprises de WDP sont reprises pour leur quote-part): au dénominateur l'EBITDA normalisé des douze derniers mois et ajusté pour refléter l'impact annualisé de la croissance externe; au numérateur les dettes financières nettes ajustées des projets en réalisation multiplié par loan-to-value du groupe (vue que ces projets ne contribuent pas encore aux revenus mais sont déjà (partiellement) financés au bilan). Pour les sociétés associées, seuls les dividendes sont pris en compte.

en euros (x 1 000)		30.06.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		2 608 361	2 193 679
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-11 119	-9 230
Net debt (IFRS)	A	2 597 242	2 184 449
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	264 710	251 189
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5 016	1 423
+ Participation de co-entreprises au Résultat EPRA		2 041	2 013
+ Dividendes reçus des entreprises associées		1 702	0
EBITDA (IFRS)	C	273 469	254 625
Net debt / EBITDA	A/C	9,5x	8,6x

en euros (x 1 000)		30.06.2022	31.12.2021
Dettes financières courants et non courants (proportionnel)		2 657 830	2 225 050
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (proportionnel)		-13 189	-10 417
Dettes financières nettes (proportionnel)	A	2 644 641	2 214 633
- Projets en cours de réalisation x Loan-to-value		-142 980	-106 549
- Financement de co-entreprises x Loan-to-value		-1 084	-1 238
Net debt (proportionnel) (adjusted)	B	2 500 578	2 106 846
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	264 710	251 189
+ Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires		5 016	1 423
+ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de co-entreprises (TTM) ¹		2 822	2 692
+ Dividendes reçus des entreprises associées (TTM) ¹		1 702	0
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (proportionnel) (TTM)¹	D	274 250	255 305
Ajustement pour EBITDA normalisé ²		19 202	11 506
EBITDA (proportionnel) (adjusted)	E	293 452	266 811
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,5x	7,9x

1 Pour le calcul de cet APM, il est supposé que le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) est un proxy de l'EBITDA. TTM (trailing 12 months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

2 Sur une base normalisée et incluant l'impact annualisé de la croissance externe en fonction des ventes, des acquisitions et des projets réalisés.

Disclaimer

Warehouses De Pauw SA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique), est une Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge, cotée sur Euronext.

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexactes. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités.

Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

Plus d'informations



WDP SA
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 6 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur environ 270 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie.

WDP SA – BE-REIT (société immobilière réglementée publique sous le droit belge)

Numéro d'entreprise 0417.199.869 (Registre des personnes morales de Bruxelles, section néerlandophone)

