



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2019

Woensdag 31 juli 2019, 07u00  
Gereguleerde informatie  
Voorwetenschap  
(met betrekking tot punt 2.4.8 van dit verslag)



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

## Halfjaarlijks financieel verslag 2019

- ▶ De EPRA-winst over H1 2019 bedraagt 73,2 miljoen euro, een stijging met 12,5% ten opzichte van H1 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 3,16 euro, gestegen met 7,5% ten opzichte van H1 2018.
- ▶ WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,50 euro voor 2019, alsmede een beoogd brutodividend van 5,20 euro – telkens een stijging met 8%.
- ▶ In de loop van het eerste semester van 2019 kon 325 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd in het kader van het nieuwe groeiplan 2019-23.
- ▶ WDP en VIB Vermögen beogen via een joint venture een uitbreiding van hun activiteiten in de Duitse regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg.
- ▶ Buitengewone Algemene Vergadering ter omzetting van rechtsvorm naar een NV.
- ▶ WDP stelt 7:1-splitsing van het aandeel voor.
- ▶ WDP maakt sinds 18 maart 2019 deel uit van de BEL 20 index.

1999   **20**   2019  
YEARS OF



**WDP**

## Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst<sup>1</sup> over H1 2019 bedraagt 73,2 miljoen euro, met name een stijging met 12,5% in vergelijking met H1 2018 (65,1 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel<sup>2</sup> over H1 2019 bedraagt 3,16 euro, een stijging met 7,5% tegenover 2,94 euro in H1 2018.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over H1 2019 bedraagt 174,9 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 151,2 miljoen euro (met name +4,1%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over H1 2019 bedraagt 7,56 euro, tegenover 4,26 euro in H1 2018.
- ▶ De bezettingsgraad<sup>3</sup> bedraagt 97,1% op 30 juni 2019, tegenover 97,5% per 31 december 2018. De gemiddelde resterende looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurcontracten en tot eindvervaldag van de WDP-portefeuille bedraagt respectievelijk 5,9 jaar en 7,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 30 juni 2019 bedraagt de loan-to-value<sup>4</sup> 50,8% en de schuldgraad (proportioneel) 52,1%, tegenover respectievelijk 50,0% en 51,8% per 31 december 2018.
- ▶ De EPRA NAV<sup>5</sup> bedraagt 76,7 euro op 30 juni 2019, tegenover 71,2 euro op 31 december 2018. De IFRS NAV bedraagt 72,1 euro op 30 juni 2019, tegenover 68,5 euro op 31 december 2018.
- ▶ In de loop van het eerste semester van 2019 kon een investeringsvolume van circa 325 miljoen euro worden vastgelegd. Deze realisaties vormen alvast een goede start voor het nieuw aangekondigde groeiplan 2019-23.
- ▶ WDP en VIB Vermögen hebben een intentieovereenkomst ondertekend ter uitbreiding van hun respectievelijke logistieke vastgoedportefeuille in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg via een op te richten joint venture.
- ▶ Precies in het jaar dat WDP de twintigste verjaardag van zijn beursnotering in Brussel viert, is de onderneming opgenomen in de BEL 20. De effectieve opname is ingegaan op 18 maart 2019.
- ▶ Zoals eerder aangekondigd<sup>6</sup>, wenst WDP zich om te zetten van een Comm. VA met een statutaire zaakvoerder, in een NV met een monistische Raad van Bestuur in het kader van

In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit persbericht via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie zal ook steeds van een symbool (▼) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft. In de hoofdstukken 6.9 en 6.10 van dit persbericht wordt bovendien een reconciliatie van deze indicatoren gegeven.

<sup>1</sup> ▼ EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> ▼ De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

<sup>4</sup> ▼ De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

<sup>5</sup> ▼ EPRA NAV: dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> ▼ Zie [persbericht](#) van 24 april 2019, 12u.

het recent goedgekeurde Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Daarbij kiest WDP voor de “early opt-in”. Daarnaast wenst WDP de machtiging toegestaan kapitaal en de machtiging tot inkoop eigen aandelen te vernieuwen, alsook een voorstel tot splitsing van 7:1 van het aandeel voor te leggen.

- ▶ Voor 2019 bevestigt WDP de verwachting van een EPRA-winst van 6,50 euro per aandeel (een stijging van 8%). Op basis van deze vooruitzichten, wordt een dividend voor 2019 (uitbetaalbaar in 2020) vooropgesteld tot 5,20 euro bruto per aandeel, eveneens een stijging van 8% ten opzichte van 2018.<sup>6</sup> Voor de periode 2019-23 wordt gestreefd naar een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst van 6% tot 8,00 euro in 2023.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn.

## INHOUDSTAFEL

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag</b>	<b>6</b>
<b>2. Tussentijds beheersverslag</b>	<b>7</b>
2.1 Geconsolideerde kerncijfers	7
2.2 EPRA-metrics	8
2.3 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2019	8
2.4 Transacties en verwezenlijkingen	17
2.5 Beheer van financiële middelen	27
2.6 Vooruitzichten	30
<b>3. Vastgoedverslag</b>	<b>31</b>
3.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	31
3.2 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Luxemburg, Nederland, Frankrijk en Roemenië	37
3.3 Conclusies van de vastgoeddeskundigen	38
<b>4. Aandelen en obligaties</b>	<b>41</b>
4.1 Het aandeel	41
4.2 De obligaties	42
4.3 Aandeelhouderschap	43
4.4 Financiële agenda	43
<b>5. Risicofactoren</b>	<b>44</b>
<b>6. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2019</b>	<b>45</b>
6.1 Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	45
6.2 Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat	46
6.3 Componenten van het nettoresultaat	46
6.4 Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2019	47
6.5 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	48
6.6 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	49
6.7 Toelichtingen	50
6.8 Verslag van de commissaris	67
6.9 EPRA Performance measures	69
6.10 Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures	71
<b>Disclaimer</b>	<b>75</b>

## 1. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

---

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, verklaart De Pauw NV, zaakvoerder en vast vertegenwoordigd door Tony De Pauw, dat bij haar weten:

- ▶ de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor tussentijdse jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van WDP en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- ▶ het tussentijds financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder normale marktvoorwaarden.

## 2. Tussentijds beheerverslag

### 2.1 Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers		
	30.06.2019	31.12.2018
<b>Operationeel</b>		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	3.776,5	3.449,6
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	6,4	6,7
Nettohuurrendement (EPRA) <sup>2</sup> (in %)	5,6	6,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>3</sup> (in jaren)	5,9	5,8
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	97,1	97,5
Like-for-like huurgroei <sup>5</sup> (in %)	1,6	1,7
Operationele marge <sup>6</sup> (in %)	91,5	91,6
<b>Financieel</b>		
Loan-to-value (in %) <sup>7</sup>	50,8	50,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	52,1	51,8
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (in x)	4,5	4,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %) <sup>9</sup>	2,3	2,4
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,3	4,4
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,9	5,3
Hedge ratio <sup>10</sup> (in %)	81	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>11</sup> (in jaren)	6,7	7,3
<b>Resultaat (in miljoen euro)</b>		
Vastgoedresultaat	104,6	90,1
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	95,8	82,5
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) <sup>12</sup>	-19,8	-15,5
EPRA-winst <sup>13</sup>	73,2	63,1
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>14</sup>	151,2	35,3
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-45,9	-3,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-3,6	-2,6
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	174,9	94,2
<b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>		
EPRA-winst <sup>15</sup>	3,16	2,94
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>16</sup>	6,53	1,59
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-1,98	-0,16
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,15	-0,12
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	7,56	4,26
IFRS NAV <sup>17</sup>	72,1	56,9
EPRA NAV <sup>18</sup>	76,7	59,3
EPRA NNAV <sup>19</sup>	71,8	56,5

<sup>1</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

<sup>2</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenstroombelastingen.

<sup>4</sup> Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes, inclusief de inkomsten van zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

<sup>5</sup> Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

<sup>6</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking H1 2019 tegenover H1 2018.

<sup>7</sup> De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

<sup>8</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door interestkosten min geïnde interesten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

<sup>9</sup> De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde intrrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.

<sup>10</sup> De hedge ratio wijst op het percentage van schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

<sup>11</sup> Resterende looptijd van schulden aan vaste interestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

<sup>12</sup> Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

<sup>13</sup> EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>14</sup> Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de waardering van de vastgoedkundige per einde van het vorige boekjaar, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en exclusief minderheidsbelangen.

<sup>15</sup> De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>16</sup> Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel - aandeel Groep betreft het resultaat op de portefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>17</sup> IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

<sup>18</sup> EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>19</sup> EPRA NNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgesteld belastingen omvat. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 2.2 EPRA-metrics

EPRA kernprestatie-indicatoren <sup>1</sup>	30.06.2019	31.12.2018
EPRA-winst (in euro per aandeel) <sup>2</sup>	3,16	2,94
EPRA NAV (in euro per aandeel) <sup>3</sup>	76,7	71,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) <sup>4</sup>	71,8	68,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,6	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,6	6,0
EPRA-leegstand (in %)	3,1	2,7
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	9,8	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	9,3	9,1

<sup>1</sup> Financiële prestatie-indicatoren berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).  
Op basis van een vergelijking H1 2019 tegenover H1 2018.

<sup>3</sup> EPRA NAV: de EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>4</sup> EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>5</sup> EPRA-kostratio: dit betreft de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 2.3 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2019

### 2.3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over de eerste jaarahalf 2019 bedraagt 73,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging met 12,5% tegenover het resultaat van 65,1 miljoen euro over dezelfde periode in 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 3,16 euro, een stijging met 7,5% tegenover 2,94 euro over dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging van de EPRA-winst, is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2018-19 via voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten verder actief beheerd en onder controle gehouden.



## 2.3.2 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

### Over het eerste semester van 2019 (analytisch schema)

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	H1 2019	H1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	98.006	83.688	14.318	17,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	611	2	609	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	7.886	7.227	658	9,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.871	-818	-1.053	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>104.631</b>	<b>90.100</b>	<b>14.532</b>	<b>16,1%</b>
Vastgoedkosten	-3.558	-3.127	-432	13,8%
Algemene kosten van de vennootschap	-5.312	-4.486	-826	18,4%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>95.761</b>	<b>82.486</b>	<b>13.274</b>	<b>16,1%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-19.752	-15.542	-4.210	27,1%
Belastingen op EPRA-winst	-856	-532	-324	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-353	-450	97	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	244	214	30	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.841	-1.114	-728	65,3%
<b>EPRA-winst</b>	<b>73.203</b>	<b>65.063</b>	<b>8.141</b>	<b>12,5%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	152.357	36.550	115.808	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-220	-348	128	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-2.305	-933	-1.372	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.599	485	1.114	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>151.431</b>	<b>35.753</b>	<b>115.678</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-268	-498	230	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>151.163</b>	<b>35.255</b>	<b>115.908</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-45.921	-3.482	-42.438	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-45.921</b>	<b>-3.482</b>	<b>-42.438</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-45.921</b>	<b>-3.482</b>	<b>-42.438</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.903	-2.709	-1.194	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-3.903</b>	<b>-2.709</b>	<b>-1.194</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	338	66	272	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-3.565</b>	<b>-2.643</b>	<b>-922</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>176.652</b>	<b>95.738</b>	<b>80.914</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-1.771	-1.546	-225	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>174.881</b>	<b>94.192</b>	<b>80.688</b>	<b>n.r.</b>

Kernratio's (in euro per aandeel)	H1 2019	H1 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	3,16	2,94	0,22	7,5%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	6,53	1,59	4,94	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-1,98	-0,16	-1,83	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,15	-0,12	-0,03	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	7,56	4,26	3,30	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	3,13	2,89	0,24	8,3%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.141.593	22.116.435	1.025.158	4,6%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.391.315	22.506.602	884.713	3,9%

<sup>1</sup> Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>2</sup> Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## Over het tweede kwartaal van 2019 (analytisch schema)

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q2 2019	Q2 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	48.907	42.490	6.417	15,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	421	2	419	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	5.512	5.297	215	4,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	589	952	-363	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>55.429</b>	<b>48.741</b>	<b>6.687</b>	<b>13,7%</b>
Vastgoedkosten	-1.762	-1.617	-145	9,0%
Algemene kosten van de vennootschap	-2.623	-2.287	-336	14,7%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>51.044</b>	<b>44.837</b>	<b>6.206</b>	<b>13,8%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.080	-8.023	-2.057	25,6%
Belastingen op EPRA-winst	-200	-445	245	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-123	-225	102	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	125	118	7	n.r.
Minderheidsbelangen	-964	-672	-292	n.r.
<b>EPRA-winst</b>	<b>39.803</b>	<b>35.590</b>	<b>4.213</b>	<b>11,8%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	128.026	23.975	104.052	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	14	-226	241	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.236	-359	-877	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.092	485	1.606	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>128.896</b>	<b>23.874</b>	<b>105.022</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-116	-143	27	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>128.780</b>	<b>23.731</b>	<b>105.049</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.956	-6.954	-23.003	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-29.956</b>	<b>-6.954</b>	<b>-23.003</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-29.956</b>	<b>-6.954</b>	<b>-23.003</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.693	-1.635	-1.057	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-2.693</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.057</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	305	33	272	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-2.387</b>	<b>-1.603</b>	<b>-785</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>137.013</b>	<b>51.547</b>	<b>85.466</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-774	-782	8	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>136.239</b>	<b>50.765</b>	<b>85.474</b>	<b>n.r.</b>

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q2 2019	Q2 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	1,71	1,60	0,11	7,0%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	5,55	1,07	4,48	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-1,29	-0,31	-0,98	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,10	-0,07	-0,03	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	5,87	2,28	3,58	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	1,70	1,58	0,12	7,6%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.220.914	22.222.416	998.498	4,5%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.391.315	22.506.602	884.713	3,9%

<sup>1</sup> Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>2</sup> Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 104,6 miljoen euro over de eerste jaarhalf van 2019, een stijging met 16,1% tegenover vorig jaar (90,1 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2018-19, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,6%<sup>8</sup>, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 7,9 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 7,2 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was).

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1 000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>1</sup>
I.	Huurinkomsten	35.591	45.693	3.469	14.127	98.880	615
III.	Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>	-300	80	33	-76	-263	7
	Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	35.291	45.773	3.502	14.051	98.617	622

<sup>1</sup> Voor Luxemburg (55%) wordt hier het proportionele deel van WDP in de huurinkomsten weergegeven.

<sup>2</sup> De rubriek *Met verhuur verbonden kosten* omvat hoofdzakelijk *Waardeverminderingen op handelsvorderingen*.

## Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 95,8 miljoen euro over de eerste jaarhalf van 2019, een stijging met 16,1% tegenover dezelfde periode vorig jaar (82,5 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 8,9 miljoen euro over het eerste semester, een stijging met 1,3 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2018. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge over het eerste semester van 2019 91,5% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

## Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)<sup>9</sup> bedraagt -19,8 miljoen euro over de eerste jaarhalf van 2019, een verhoging tegenover vorig jaar (-15,5 miljoen euro) wegens enerzijds een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en anderzijds de recurrente kost van de gronden in concessie van 1,1 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten*.

<sup>8</sup> Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille, en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

<sup>9</sup> Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.894,2 miljoen euro op 30 juni 2019 ten opzichte van 1.601,9 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,3% in het eerste semester van 2019, tegenover 2,4% voor 2018.

## Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

---

Het resultaat van 0,2 miljoen euro over de eerste jaarthelft van 2019 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

## EPRA-winst

---

De EPRA-winst van WDP over het eerste halfjaar van 2019 bedraagt 73,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 12,5% tegenover het resultaat van 65,1 miljoen euro in 2018. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,5% gestegen, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 4,5%.

## Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

---

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<sup>10</sup> over het eerste semester van 2019 bedraagt +151,2 miljoen euro of +6,53 euro per aandeel<sup>11</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +35,3 miljoen euro of +1,59 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2019: België (+86,3 miljoen euro), Nederland (+59,8 miljoen euro), Frankrijk (+2,4 miljoen euro), Roemenië (+1,1 miljoen euro) en Luxemburg (+1,6 miljoen euro).

De herwaardering van 151,2 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 4,1%, hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed.

## Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep

---

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten – aandeel Groep<sup>12</sup> bedragen -45,9 miljoen euro of -1,98 euro per aandeel in de loop van het eerste semester van 2019 (tegenover -3,5 miljoen euro of -0,16 euro per aandeel in 2018). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen

<sup>10</sup> Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundigen, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

<sup>11</sup> Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel – aandeel Groep: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>12</sup> De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

(Interest Rate Swaps) per 30 juni 2019 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van het eerste semester van 2019.

De variatie in de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet via het eigen vermogen. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

### Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

---

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -3,6 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

### Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

---

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures), de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in de eerste jaarhelft van 2019 van 174,9 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 94,2 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 174,9 miljoen euro en de EPRA-winst van 73,2 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

### 2.3.3 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2019

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	30.06.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	288	252	37	n.r.
Vastgoedbeleggingen	3.612.286	3.299.864	312.422	9,5%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	120.961	120.426	535	0,4%
Financiële vaste activa	4.743	7.877	-3.134	-39,8%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.219	4.972	247	5,0%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18.034	10.636	7.398	69,6%
<b>Vaste activa</b>	<b>3.761.531</b>	<b>3.444.026</b>	<b>317.505</b>	<b>9,2%</b>
Activa bestemd voor verkoop	10.396	739	9.657	n.r.
Handelsvorderingen	19.959	9.987	9.971	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	38.783	18.990	19.793	n.r.
Kas en kasequivalenten	2.732	1.724	1.008	n.r.
Overlopende rekeningen	4.968	7.867	-2.899	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>76.837</b>	<b>39.307</b>	<b>37.530</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>355.035</b>	<b>n.r.</b>
Kapitaal	179.245	176.684	2.561	1,4%
Uitgiftepremies	686.874	646.286	40.587	6,3%
Reserves	646.232	428.767	217.465	50,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	174.881	328.784	-153.903	-46,8%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>1.687.232</b>	<b>1.580.521</b>	<b>106.710</b>	<b>6,8%</b>
Minderheidsbelangen	41.924	29.994	11.929	39,8%
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.729.155</b>	<b>1.610.516</b>	<b>118.640</b>	<b>7,4%</b>
Langlopende verplichtingen	1.690.695	1.577.336	113.359	7,2%
Langlopende financiële schulden	1.544.547	1.476.586	67.961	4,6%
Andere langlopende verplichtingen	146.148	100.750	45.398	45,1%
Kortlopende verplichtingen	418.518	295.481	123.037	41,6%
Kortlopende financiële schulden	349.694	221.165	128.529	58,1%
Andere kortlopende verplichtingen	68.824	74.316	-5.492	-7,4%
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.109.213</b>	<b>1.872.817</b>	<b>236.396</b>	<b>12,6%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>355.035</b>	<b>10,2%</b>

Kernratio's	30.06.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	72,1	68,5	3,6	5,2%
EPRA NAV	76,7	71,2	5,6	7,8%
Koers van het aandeel	148,0	115,2	32,8	28,5%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	92,9%	61,9%	31,0%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	3.776,5	3.449,6	326,8	9,5%
Loan-to-value	50,8%	50,0%	0,8%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup>	52,1%	51,8%	0,3%	n.r.

<sup>1</sup> Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Luxembourg (55%).

<sup>2</sup> Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

## Vastgoedportefeuille<sup>13</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value <sup>14</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2019 3.659,3 miljoen euro tegenover 3.332,3 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>15</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 3.776,5 miljoen euro in vergelijking met 3.449,6 miljoen euro eind 2018.

Deze waarde van 3.659,3 miljoen euro omvat voor 3.364,9 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 198,7 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Courcelles, Westerlo, Asse-Zellik, 's-Hertogenbosch, Breda en Schiphol in respectievelijk België en Nederland en verschillende grondposities in Roemenië voor een reële waarde van 95,7 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2019 gewaardeerd tegen een fair value van 117,1 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,4%<sup>16</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,2%.

## Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedraagt 1.687,2 miljoen euro per 30 juni 2019, ten opzichte van 1.580,5 miljoen euro eind 2018.

Het eigen vermogen exclusief de reële waarde van financiële activa en passiva (onder meer abstractie makend van de gecumuleerde mark-to-market (M-t-M)-waarde van de rente-indekkingen en dat in het IFRS eigen vermogen is verwerkt), bedraagt 1.785,1 miljoen euro per 30 juni 2019, in vergelijking met 1.632,5 miljoen euro eind 2018. Deze stijging is een gevolg van de groei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2019, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2018 en de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend. Daarnaast was er een waardeaanwinst in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke experts.

<sup>13</sup> Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

<sup>14</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

<sup>15</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>16</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

## NAV per aandeel

---

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 76,7 euro per 30 juni 2019. Dit betekent een stijging van 5,5 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 71,2 euro op 31 december 2018 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel<sup>17</sup> bedraagt 72,1 euro op 30 juni 2019 tegenover 68,5 euro per 31 december 2018.

## Schulden

---

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.894,2 miljoen euro per 30 juni 2019 tegenover 1.697,8 miljoen euro per eind december 2018, hoofdzakelijk gerelateerd aan de uitvoering van voorverhuurde projectontwikkelingen alsook de dividendbetaling. De kortlopende financiële schulden van 350 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het traditionele commercial paper programma (170 miljoen euro), alsook het gedeelte schulden op lange termijn dat binnen het jaar vervalt (141 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 3.483,3 miljoen euro per 31 december 2018 tot 3.838,4 miljoen euro per eind juni 2019. De schuldgraad (proportioneel) bleef quasi stabiel op 52,1% per 30 juni 2019, ten opzichte van 51,8% per 31 december 2018. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 50,8% per 30 juni 2019.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2019 bedraagt 4,3 jaar<sup>18</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,9 jaar<sup>19</sup>. Op 30 juni 2019 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 200 miljoen euro<sup>20</sup>.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,3% in het eerste semester van 2019. De Interest Coverage Ratio<sup>21</sup> is gelijk aan 4,5x voor dezelfde periode tegenover 4,6x voor het volledige boekjaar 2018. De indekkingsgraad of hedge ratio<sup>22</sup>, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 81% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,7 jaar.

<sup>17</sup> De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

<sup>18</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

<sup>19</sup> Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,2 jaar.

<sup>20</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

<sup>21</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

<sup>22</sup> Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.



## 2.4 Transacties en verwezenlijkingen

### 2.4.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 juni 2019 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 97,1% tegenover 97,5% op het einde van 2018. Van de 15% huurcontracten die in 2019 op eerstvolgende vervaldatum komen, kon intussen 85% verlengd worden (waarvan ruim 75% met bestaande klanten). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

### 2.4.2 Acquisities en desinvesteringen

#### 2.4.2.1 Aankopen

In de loop van het eerste semester van 2019 konden twee acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van 44 miljoen euro. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 6,1%<sup>23</sup>.

Aankopen die in de loop van het tweede kwartaal van 2019 werden gerealiseerd

#### Nederland



**ZWOLLE, GALVANIWEG:** WDP heeft deze logistieke site met een oppervlakte van 52.000 m<sup>2</sup> verworven in juni 2019. De looptijd van de huurovereenkomst met de bestaande gebruiker betreft vijftien jaar. Het investeringsbedrag bedraagt circa 38 miljoen euro.



**CLUJ-NAPOCA:** aankoop van een terrein van ongeveer 80.000 m<sup>2</sup> voor toekomstige ontwikkeling. Het investeringsbedrag betreft circa 6 miljoen euro.

<sup>23</sup> Exclusief grondreserve.

## Overzicht van alle aankopen in de loop van 2019

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23			
NL Zwolle, Galvaniweg	end user	52.000	38
NL		52.000	38
2019-23			
RO Cluj-Napoca	land reserve	80.000	6
RO		80.000	6
Totaal		132.000	44

### 2.4.2.2 Verkopen

**LEUVEN, VAART 25-35:** inspelend op de vraag naar meer woongelegenheid in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.<sup>24</sup> Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 71%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is voorzien vanaf het najaar van 2019.

Bijkomend werden in de loop van het eerste halfjaar van 2019 de locaties te **SINT-NIKLAAS, BOORTMEERBEEK (LEUVENSESTEENWEG 238)** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 11,4 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op de site te **LEUVEN – WILSELE** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT**.

<sup>24</sup>  Zie persbericht van 30 april 2015.

### 2.4.3 Projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2019 werden afgewerkt.

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste semester van 2019 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 110.910 m<sup>2</sup>. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%, met een investeringsbedrag van circa 85 miljoen euro.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
2016-20				
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Prismalaan West 43	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan	Konings-Zuivel	2Q19	8.000	6
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle	Altrex	2Q19	3.885	2
NL Zwolle	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL			110.910	85
Totaal			110.910	85



## 2.4.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van 478 miljoen euro<sup>25</sup> met een totale oppervlakte van 685.300 m<sup>2</sup> een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,4%, waarvan 6,2% in West-Europa en 8,7% in Roemenië.

### 2.4.4.1 Projecten die in de loop van het tweede kwartaal van 2019 werden geïdentificeerd

#### België

NEW

**LOKEREN, BEDRIJVENTERREIN E17/4:** WDP zal op dit nieuwe bedrijventerrein een unieke logistieke warehouse site realiseren voor Barry Callebaut. Deze site zal het nieuwe Global Distribution Centre (GDC) voor Barry Callebaut huisvesten. De warehouse site zal bestaan uit een nieuwe logistieke low bay en een volledig geautomatiseerde high bay (samen goed voor een oppervlakte van meer dan 60.000 m<sup>2</sup>). De oplevering ervan is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021. WDP gaat voor deze realisatie uit van een investeringsbudget van circa 100 miljoen euro (inclusief de investeringen voor de automatisatie) en een marktconform rendement voor wat betreft dit type topproject. Barry Callebaut zal dit nieuwe GDC huren op basis van een langetermijnhuurcontract.

#### Nederland

NEW

**KERKRADE, STEENBERGSTRAAT:** realisatie van een nieuw turn-key Europees distributiecentrum voor Berner Produkten, een groothandel in gereedschappen en materialen, dat vanuit deze locatie de distributie in de Benelux en het Rijn-Ruhr-gebied zal verzorgen. Het nieuwe pand zal na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020 – een oppervlakte hebben van circa 28.000 m<sup>2</sup> en door Berner Produkten worden gehuurd op basis van een huurcontract van vijftien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP betreft 25 miljoen euro.

NEW

**ROZENBURG, INCHEONWEG 11-13:** de bestaande WDP-locatie voor verschillende klanten wordt uitgerust met een parkeergarage met circa 390 parkeerplaatsen. De oplevering is voorzien tegen het einde van het derde kwartaal van 2020. Het investeringsbudget voor deze realisatie bedraagt 4 miljoen euro.

NEW

**BLEISWIJK, SNELLIUSLAAN:** voor logistiek dienstverlener Drake & Farrell wordt een nieuwbouwmagazijn met een totale oppervlakte van circa 17.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2020. Drake & Farrell zal deze nieuwe locatie huren voor een periode van vijf en een half jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.

<sup>25</sup> Cost to come: 300 miljoen euro.

NEW

**BLEISWIJK, PRISMALAAN WEST:** Boland, specialist in feestartikelen, zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2021 zijn intrek nemen in een nieuw te realiseren warehouse met een oppervlakte van ruim 16.000 m<sup>2</sup> op basis van een huurcontract van tien en een half jaar. Het budget voor dit nieuwbouwproject betreft circa 18 miljoen euro.

## Roemenië

---

NEW

**BOEKAREST, DRAGOMIRESTI:** ontwikkeling van een logistiek warehouse van circa 3.800 m<sup>2</sup> voor bestaande WDP-klant Arcese, met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2019. Arcese zal deze ruimte huren voor een periode van zeven jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 2 miljoen euro.

NEW

**BOEKAREST, DRAGOMIRESTI:** eveneens op deze locatie is gestart met de realisatie van een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van circa 10.000 m<sup>2</sup> voor Mediapost op basis van een huurcontract van vijf jaar. WDP voorziet voor deze ontwikkeling een investering van circa 5 miljoen euro. De oplevering is gepland in de loop van het derde kwartaal van 2019.

## 2.4.4.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
<b>2016-20</b>				
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
<b>2019-23</b>				
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Cora	1Q20	32.000	16
BE Lokeren	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
<b>BE</b>			<b>107.000</b>	<b>120</b>
<b>2016-20</b>				
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Trendy Foods / Sobolux / end user	1Q20	25.000	12
<b>LU</b>			<b>25.000</b>	<b>12</b>
<b>2016-20</b>				
NL Breda	Lidl	3Q19	55.000	27
<b>2019-23</b>				
NL Bleiswijk, cluster I - hal C	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL Bleiswijk, cluster II	Boland	1Q21	16.400	18
NL Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL Nieuwegein, Het Klooster	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Nieuwegein, Het Klooster	logistics company	3Q21	12.500	15
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	1Q20	10.000	4
<b>NL</b>			<b>163.900</b>	<b>128</b>
<b>2016-20</b>				
RO Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	Metro	1Q20	58.000	33
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	LPP	3Q19	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	Kitchen Shop	3Q19	2.500	2
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q19	21.000	13
RO Deva	Carrefour	4Q19	45.000	24
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	3Q19	4.000	4
<b>2019-23</b>				
RO Bucharest - Dragomiresti	Arcese	3Q19	3.800	2
RO Bucharest - Dragomiresti	Mediapost	3Q19	10.000	5
RO Bucharest - Dragomiresti	4 cellen in commercialisatie	4Q19	20.000	11
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (8)	Toya	4Q19	8.600	4
RO Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO Paulesti (3)	Iron Mountain	4Q20	10.500	5
RO Slatina	Pirelli	2Q20	62.000	40
<b>RO</b>			<b>389.400</b>	<b>219</b>
<b>Totaal</b>			<b>685.300</b>	<b>478</b>



#### 2.4.5 Duurzaamheid

##### Ambitie van totale PV-portefeuille van 100 MWp op middellange termijn

▶ Zonnepanelenproject in Nederland

Momenteel is de tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland in uitvoering, goed voor een totale investering van circa 20 miljoen euro en een extra capaciteit van in totaal 25 MWp, waarvan heden een capaciteit van 13MWp in uitvoering is tegen eind 2019.

▶ Zonnepanelenproject in Vlaanderen

Na de eerdere installatie van zonnepanelen in Vlaanderen met een totale capaciteit van circa 20 MWp gedurende de periode 2008-12, heeft WDP opnieuw een programma gelanceerd voor zonnepanelen die zullen worden geïnstalleerd op de daken van zijn Vlaamse warehouses. Bedoeling is om zo de huidige capaciteit in Vlaanderen op termijn te verdubbelen. Tegen eind 2019 wil WDP in een eerste fase de installatie van een extra vermogen van 10 MWp realiseren. Het totale investeringsbudget voor de installatie bedraagt circa 8 miljoen euro.

Na realisatie van de projecten in uitvoering waarvoor commerciële akkoorden konden worden afgesloten, zal WDP beschikken over een totaal geïnstalleerd vermogen van 85 MWp. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

## 2.4.6 Evoluties inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut

Het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 bevatte het voornemen om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen (FBI), waaronder WDP via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., niet langer toe te staan in het kader van de geplande afschaffing van de dividendbelasting. Begin oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangegeven de dividendbelasting te handhaven alsook het bestaande FBI-regime intact te houden.

Daarnaast was WDP in gesprek met de Nederlandse fiscale administratie, die aan WDP had aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V., die het statuut van FBI heeft, aan een nieuwe aandeelhouderstoets diende onderworpen te worden (de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen namelijk onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur). De gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden, waren in het licht van bovenstaande opgeschort. Op dit ogenblik zijn geen verdere evoluties te melden.<sup>26</sup>

## 2.4.7 Beoogde uitbreiding activiteiten

WDP en VIB Vermögen hebben een intentieovereenkomst ondertekend ter uitbreiding van hun respectievelijke logistieke vastgoedportefeuille in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Deze beoogde uitbreiding vormt een complementaire aanvulling van elk van hun bestaande activiteiten; door deze samenwerking kunnen zij immers een bredere geografische spreiding aan hun klanten aanbieden. In lijn met hun core business, zullen de investeringen voornamelijk 'develop and hold' en selectieve aankopen van (semi-)industriële en logistieke gebouwen betreffen. Voor dit partnership wordt een 50/50 joint venture opgericht. De effectieve realisatie van deze joint venture is voorzien in de loop van de komende maanden.

Noordrijn-Westfalen is de dichtstbevolkte regio van Duitsland, gekenmerkt door een sterke, snelgroeiende logistieke activiteit, uitgerust met een van de grootste Europese transporthubs met directe toegang tot de grote Noordzeehavens en gelegen op het kruispunt van de voornaamste snelwegen in deze sterk geïndustrialiseerde regio. Voorts is de haven van Hamburg toonaangevend voor wat betreft buitenlandse handel, met directe connectie tot, onder andere, China.

<sup>26</sup> Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de huidige EPRA-winst per aandeel, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.



## 2.4.8 Agenda Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019

Zoals eerder aangekondigd<sup>27</sup>, wenst WDP zijn huidige rechtsvorm om te zetten van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) met een statutaire zaakvoerder, in een naamloze vennootschap (NV) met een monistische Raad van Bestuur in het kader van het recent goedgekeurde Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarin de rechtsvorm van Comm. VA zal verdwijnen.

Daarbij kiest WDP voor de “early opt-in”, en zal de vennootschap hiertoe een Buitengewone Algemene Vergadering (BAV) bijeenroepen die plaatsvindt op 11 september 2019 om 9u, of indien het vereiste quorum niet wordt bereikt of indien de zaakvoerder niet aanwezig is, en daardoor een tweede BAV nodig is, op 30 september 2019 om 9u, op de zetel van de vennootschap. De oproeping wordt bekendgemaakt op vrijdag 9 augustus 2019 via de geijkte kanalen en alle bijhorende stukken en verslaggeving zullen die dag beschikbaar zijn op de website van WDP – [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

Daarnaast wenst WDP de machtiging toegestaan kapitaal en de machtiging tot inkoop eigen aandelen te vernieuwen, alsook een voorstel tot splitsing van het aandeel voor te leggen.

Aan deze BAV worden daarom volgende agendapunten ter goedkeuring voorgelegd:

### 1. Machtiging toegestaan kapitaal en machtiging tot inkoop eigen aandelen

---

De zaakvoerder stelt voor om de bestaande machtiging inzake het toegestaan kapitaal en de bestaande machtiging tot inkoop eigen aandelen te vervangen door nieuwe machtigingen aan het bestuursorgaan van de vennootschap. Bij de hernieuwing van de machtiging inzake het toegestaan kapitaal zal onder meer rekening worden gehouden met de recent in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB), weliswaar binnen een aantal wettelijke beperkingen<sup>28</sup>.

### 2. Omzetting rechtsvorm

---

Vervolgens zal de vrijwillige vervroegde omzetting van de Comm. VA in een NV voorgelegd worden ter goedkeuring. Deze omzetting zal in werking treden op de dag van de bekendmaking van het besluit van de BAV, maar pas ten vroegste vanaf 1 oktober 2019 (of indien het vereiste quorum niet wordt bereikt of indien de zaakvoerder niet aanwezig is, en daardoor een tweede BAV nodig is, 1 november 2019).

De voornaamste kenmerken van WDP NV:

---

<sup>27</sup>  Zie [persbericht](#) van 24 april 2019, 12u.

<sup>28</sup>  Zie ook het [persbericht](#) vanwege de BE-REIT Association van 26 april 2019.

- ▶ een NV met een monistische Raad van Bestuur:

De keuze voor een naamloze vennootschap met een (monistische) Raad van Bestuur past in de context van de huidige fase in de levenscyclus en de groei van de vennootschap, die vanuit corporate governance overwegingen bovendien perfect aansluit bij de meest algemeen aanvaarde en transparante rechtsvorm in het Belgische wetgevende kader.

Deze omzetting impliceert onder meer dat de bestuurders voortaan benoemd worden door de aandeelhouders van WDP NV, en niet langer door de aandeelhouder van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV, met name RTKA Maatschap (zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw).

In het kader van deze nieuwe governance structuur kiest WDP ook voor de oprichting van een managementcomité, zoals geformaliseerd in het nieuwe Corporate Governance Charter.

De huidige bestuurders, die deel uitmaken van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder, zullen omwille van de omzetting op voormelde BAV voorgedragen worden ter benoeming in de Raad van Bestuur van WDP NV voor de resterende looptijd van hun mandaat. Tevens zal de BAV worden verzocht de huidige remuneratievoorwaarden voor hun functie als bestuurder zoals opgenomen in het remuneratieverslag (goedgekeurd op de Algemene Vergadering van WDP Comm. VA per 24 april 2019) te behouden na de omzetting. De Raad van Bestuur van WDP NV zal de remuneratie van de uitvoerende bestuurders vastleggen voor de uitoefening van hun uitvoerende functie(s) binnen WDP in het nieuwe kader en de daarmee gepaard gaande verantwoordelijkheden.

- ▶ Elk aandeel geeft recht op één stem.
- ▶ De introductie van een bindend voordrachtsrecht:

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) zal een bindend voordrachtsrecht hebben met betrekking tot één lid van de Raad van Bestuur van de vennootschap per schijf van 10% van de aandelen in de vennootschap die hij of zij individueel en rechtstreeks aanhoudt. Tony De Pauw wordt in toepassing van dit bindend voordrachtsrecht als bestuurder voorgedragen door de huidige referentieaandeelhouder van de vennootschap, de maatschap RTKA, de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw. De maatschap RTKA, die individueel en rechtstreeks meer dan 20% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt, heeft bovendien aangegeven voorlopig geen gebruik te maken van haar recht dat een tweede bestuurder op haar bindende voordracht wordt benoemd.

### 3. Splitsing aandeel WDP

Met het oog op een verhoogde handelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel, wordt een splitsing van het aandeel WDP voorgesteld met een factor 7, met ingang van 2 januari 2020 (de eerste handelsdag in 2020). Samen

met de oproeping tot de BAV zal een toelichtende nota worden gepubliceerd waarin de praktische aspecten van deze aandelensplitsing voor de aandeelhouders zullen worden verduidelijkt.

## 2.5 Beheer van financiële middelen

### 2.5.1 Financiële kerncijfers

Financiële kerncijfers	30.06.2019	31.12.2018
Loan-to-value <sup>1</sup>	50,8	50,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) <sup>2</sup>	52,1	51,8
Interest Coverage Ratio <sup>3</sup> (in x)	4,5	4,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,3	2,4
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,3	4,4
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,9	5,3
Hedge ratio <sup>4</sup> (in %)	81	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>5</sup> (in jaren)	6,7	7,3

<sup>1</sup> De loan-to-value bekomt men door de netto financiële schulden te delen door de reële waarde van de portefeuille en deelnemingen. Deze laatste is gelijk aan de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief activa bestemd voor verkoop), de reële waarde van de zonnepanelen, deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures en financiering verschaft aan geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

<sup>2</sup> Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

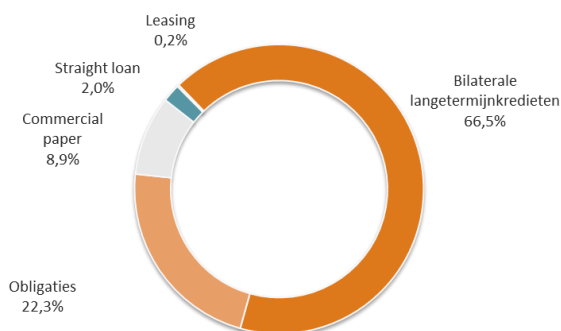
<sup>3</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar financiële lasten te dragen.

<sup>4</sup> De hedge ratio wijst op het percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

<sup>5</sup> Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

### 2.5.2 Structuur van de schulden

#### Samenstelling



Op 30 juni 2019 bedroegen de totale uitstaande geconsolideerde financiële schulden 1.894,2 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- ▶ 1.256,6 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over zeventien banken;

- ▶ 169,9 miljoen euro commercial paper<sup>29</sup>;
- ▶ 426,1 miljoen euro obligatieleningen;
- ▶ 37,1 miljoen euro straight loans;
- ▶ 4,5 miljoen euro leasingschulden.

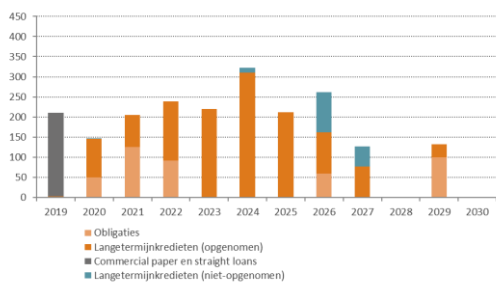
## Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. 18% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans, commercial paper en een obligatie die zal vervallen in 2020), de overige 82% hebben een looptijd van meer dan één jaar en 31% hiervan vervalt op meer dan vijf jaar.

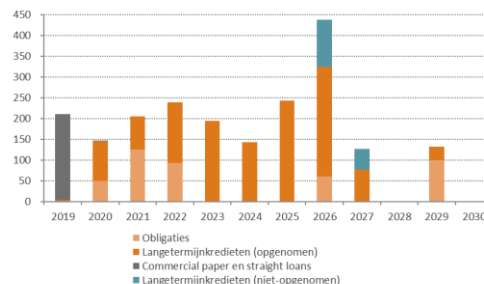
De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2019 bedraagt 4,3 jaar<sup>30</sup>. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,9 jaar<sup>31</sup>. Eind 2018 was dit respectievelijk 4,4 en 5,3 jaar.

Op 30 juni 2019 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 200 miljoen euro<sup>32</sup>. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2019, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten allemaal verlengd, en is WDP reeds in concrete onderhandeling voor de verlenging van de kredieten met vervalddag in 2020.

### VERVALDAGEN KREDIETLIJNEN (MINIMALE LOOPTIJD)<sup>1</sup>



### VERVALDAGEN KREDIETLIJNEN (MAXIMALE LOOPTIJD)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgevoerd, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens worden uitgevoerd.

<sup>29</sup> Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter financiering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

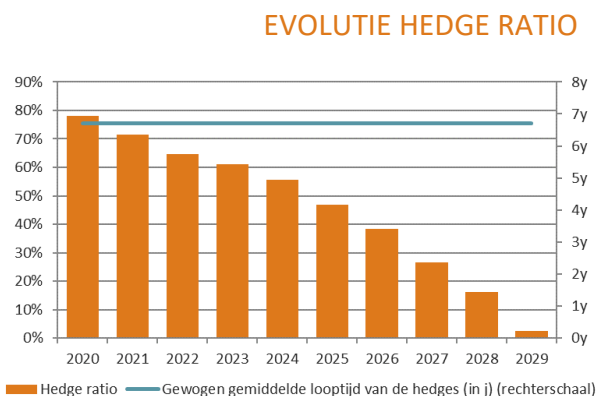
<sup>30</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten

<sup>31</sup> Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden worden uitgeoefend, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,2 jaar.

<sup>32</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

## Indekkingen

De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 81% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,7 jaar.



De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,3% voor het eerste semester van 2019. In 2018 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,3%. De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 4,5x voor de eerste jaarhelft van 2019, tegenover 4,6x voor het volledige boekjaar 2018.

## Uitvoering van de financieringsstrategie

### ▶ Nieuwe bankfinanciering

WDP kon in de loop van de eerste jaarhelft van 2019 een bedrag van circa 66 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen.

### ▶ WDP ontving het Green Bond Pioneer Certificate of Recognition, uitgevaardigd door Climate Bonds Initiative, voor zijn uitgifte van een green bond.



### ▶ Verlenging van hedges

WDP kon voor een totaal notioneel bedrag van 110 miljoen euro aan hedges met vervaldag in 2022-24 verlengen naar 2029 aan een lagere rente. Het globale effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 1 miljoen euro vanaf 2020. Deze verlenging werd gerealiseerd op cash-neutrale wijze, met andere woorden, zonder verbrekingsvergoedingen of andere kosten.

## Financiële risico's

Ook in 2019 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie hoofdstuk 5. *Risicofactoren*.

## 2.6 Vooruitzichten

WDP bevestigt zijn verwachting van een EPRA-winst per aandeel in 2019 van 6,50 euro, een stijging van 8% tegenover 2018. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2019, betaalbaar in 2020, een brutodividend voorop te stellen van 5,20 euro, eveneens een stijging van 8% en gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.

Deze verwachtingen worden hoofdzakelijk gedreven door de sterke groei van de portefeuille in 2018 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2019 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn van circa 685.000 m<sup>2</sup> en een verwachte investering van 478 miljoen euro die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2019.

In 2019 komen 15% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen 85% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2019.

Voor de verwachte groei in 2019 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van circa 53% per eind 2019 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,2%.

### 3. Vastgoedverslag

#### 3.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille<sup>33</sup>

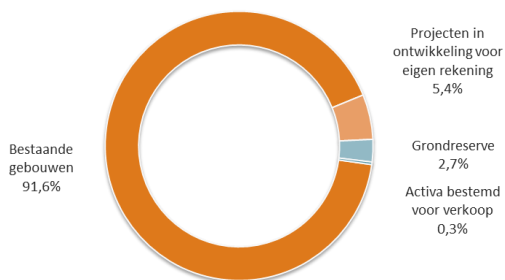
##### 3.1.1 Toestand van de portefeuille op 30 juni 2019

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd* voor verkoop en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value<sup>34</sup>) van 3.659,3 miljoen euro op 30 juni 2019. De vergelijkbare waarde eind 2018 bedroeg 3.332,3 miljoen euro.

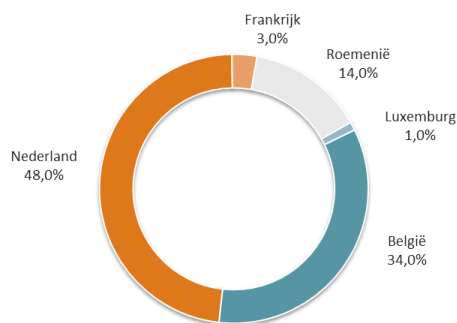
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value (in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Luxemburg	Totaal
Bestaande gebouwen	1.211,2	1.634,6	121,8	356,7	29,2	3.353,5
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	17,0	72,1	0,0	107,6	2,0	198,7
Grondreserve	15,5	38,7	0,5	41,1	0,0	95,7
Activa bestemd voor verkoop	11,4	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4
<b>Totaal</b>	<b>1.255,1</b>	<b>1.745,4</b>	<b>122,3</b>	<b>505,3</b>	<b>31,3</b>	<b>3.659,3</b>

#### UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEEFUILLE PER BESTEMMING



#### GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



<sup>33</sup> Voor wat betreft de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxemburg (55%) weergegeven.

<sup>34</sup> Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,1%, Frankrijk: 5,1%, Luxemburg: 7,0% en Roemenië: 1,5%.

Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	82	94	7	2	25	210
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.793.700	2.026.737	192.675	32.547	623.774	4.669.432
Grond (in m <sup>2</sup> )	3.532.054	3.813.814	428.461	56.007	4.197.853	12.028.188
Fair value (in miljoen euro)	1.255,1	1.745,4	122,3	31,3	505,3	3.659,3
% van de totale fair value	34%	48%	3%	1%	14%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	6,8%	3,4%	2,1%	7,8%	0,8%	4,1%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	5,5%	1,9%	2,4%	2,1%	0,9%	3,1%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) <sup>2</sup>	4,1	6,4	3,6	9,4	6,3	5,5
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	6,2%	6,1%	6,3%	6,6%	8,0%	6,4%
Effect leegstand	-0,4%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,6%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	5,5%	5,3%	5,8%	5,5%	7,6%	5,6%

<sup>1</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

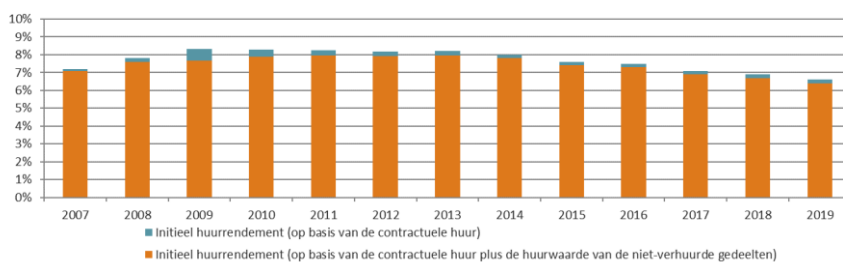
<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen.

<sup>3</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

### 3.1.2 Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhalf van 2019

In de eerste jaarhalf van 2019 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 63,2 miljoen euro. Daarnaast werd er 114,4 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Verder werd er voor 5,4 miljoen euro aan vastgoed verkocht.

#### HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +151,2 miljoen euro gedurende de eerste jaarhalf van 2019. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurlaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,4% per 30 juni 2019, stabiel tegenover 6,7% per eind 2018.



### 3.1.3 Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

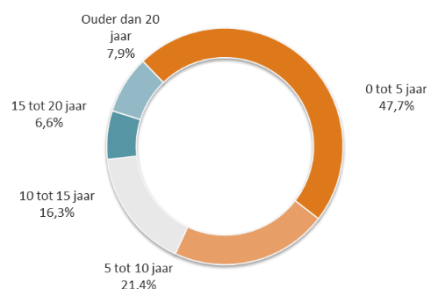
De totale grondoppervlakte behelst 1.202,8 hectare, waarvan 107,8 hectare in concessie. Het saldo van 1.095,0 hectare heeft een fair value van 1.071,9 miljoen euro of 30% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 98 euro per m<sup>2</sup>, exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

Bestemming op 30 JUN. 19	Bebouwde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m <sup>2</sup> (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	3.683.812	171,2	46,5	80%
Kantoren bijhorend bij magazijnen	328.717	29,7	90,3	14%
Commerciële ruimten	0	0,0	0,0	0%
Diverse (polyvalente ruimten, parking en archieven)	656.903	13,2	20,0	6%
<b>Totaal</b>	<b>4.669.432</b>	<b>214,1</b>	<b>45,8</b>	<b>100%</b>

#### SPREIDING TOTALE HUURWAARDE PER BESTEMMING

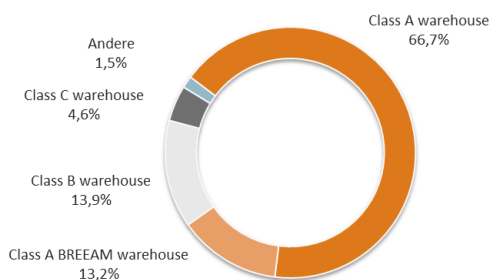


#### UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE IN FUNCTIE VAN OUDERDOM<sup>1</sup>

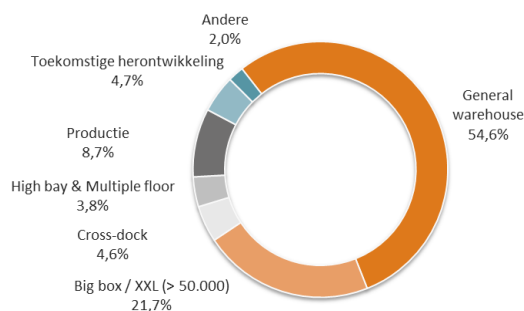


<sup>1</sup> Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie voltooid is.

#### SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER KWALITEITSONDELING VAN HET PAND



#### SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER TYPE PAND



### 3.1.4 Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,1% per 30 juni 2019, tegenover 97,5% per eind 2018 (inclusief zonnepanelen)<sup>35</sup>. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties uit te bouwen met zijn klanten en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

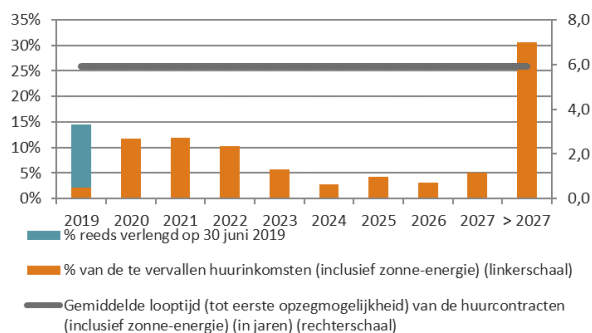
#### HISTORISCHE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WDP-PORTEFEUILLE (INCLUSIEF ZONNEPANELEN)



Het uitbouwen van partnerships op lange termijn met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,0 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,5 jaar.

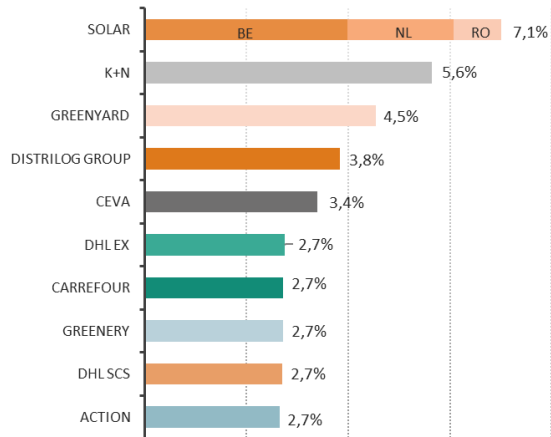
Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,3 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,9 jaar.

#### VERVALDAGEN VAN DE HUURINKOMSTEN (TOT EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)

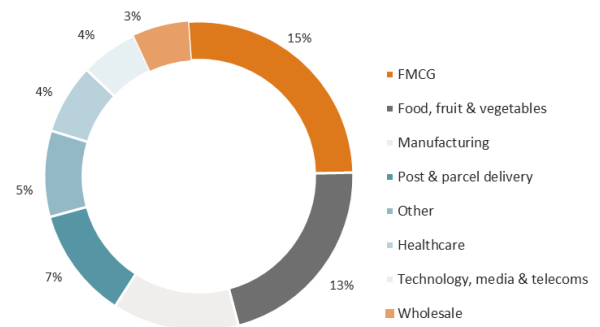


<sup>35</sup> Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 96,9%.

### HUURDERS TOP 10



### HUURINKOMSTEN PER 30 JUN. 19 PER CATEGORIE VAN DE HUURDER



### 3.1.5 Overzicht projecten in uitvoering<sup>36</sup>

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investerings-budget (in miljoen euro) <sup>1</sup>	Verwacht rendement
Tongeren, Heersterveldweg 17	BE	Nieuwbouw	5.000	4Q19	100%	GLS	8	
Heppignies, rue de Capilône 6	BE	Nieuwbouw	32.000	1Q20	100%	Cora	16	
Lokeren	BE	Nieuwbouw	60.000	3Q21	100%	Barry Callebaut	92	
WDPort of Ghent	BE	Nieuwbouw	10.000	4Q19	100%	Distrilog	4	
<b>BE</b>			<b>107.000</b>				<b>120</b>	
Bettembourg (Eurohub Sud)	LU	Nieuwbouw	25.000	1Q20	100%	Trendy Foods / Sobolux / end user	12	
<b>LU</b>			<b>25.000</b>				<b>12</b>	
Breda	NL	Nieuwbouw	55.000	3Q19	100%	Lidl	27	
Bleiswijk, cluster I - hal C	NL	Nieuwbouw	17.000	3Q20	100%	Drake & Farrell	16	
Bleiswijk, cluster II	NL	Nieuwbouw	16.400	1Q21	100%	Boland	18	
Eindhoven, Park Forum	NL	Nieuwbouw	10.000	1Q20	100%	Brocacef	10	
Kerkrade, Steenbergstraat	NL	Nieuwbouw	28.000	1Q20	100%	Berner Produkten	25	
Nieuwegein, Het Klooster	NL	Nieuwbouw	15.000	1Q20	100%	Caldic	12	
Nieuwegein, Het Klooster	NL	Nieuwbouw	12.500	3Q21	100%	logistics company	15	
Rozenburg, Incheonweg	NL	Nieuwbouw	10.000	1Q20	100%	Various	4	
<b>NL</b>			<b>163.900</b>				<b>128</b>	
Brazi	RO	Nieuwbouw	11.000	3Q19	100%	Carrefour	5	
Bucharest - Stefanestii de Jos (4)	RO	Nieuwbouw	58.000	1Q20	100%	Metro	33	
Bucharest - Stefanestii de Jos (5)	RO	Nieuwbouw	22.000	3Q19	100%	LPP	10	
Bucharest - Stefanestii de Jos (6)	RO	Nieuwbouw	2.500	3Q19	100%	Kitchen Shop	2	
Bucharest - Stefanestii de Jos (7)	RO	Nieuwbouw	77.000	1Q20	100%	Auchan	45	
Buzau	RO	Nieuwbouw	21.000	4Q19	100%	Ursus Breweries	13	
Deva	RO	Nieuwbouw	45.000	4Q19	100%	Carrefour	24	
Sibiu (3)	RO	Nieuwbouw	4.000	3Q19	100%	Aeronamic Eastern Europe	4	
Bucharest - Dragomiresti	RO	Nieuwbouw	3.800	3Q19	100%	Arcese	2	
Bucharest - Dragomiresti	RO	Nieuwbouw	10.000	3Q19	100%	Mediapost	5	
Bucharest - Dragomiresti	RO	Nieuwbouw	20.000	4Q19	100%	4 cellen in commercialisatie	11	
Bucharest - Stefanestii de Jos (8)	RO	Nieuwbouw	8.600	4Q19	100%	Toya	4	
Oradea	RO	Nieuwbouw	34.000	4Q19	100%	Sogefi	16	
Paulesti (3)	RO	Nieuwbouw	10.500	4Q20	100%	Iron Mountain	5	
Slatina	RO	Nieuwbouw	62.000	2Q20	100%	Pirelli	40	
<b>RO</b>			<b>389.400</b>				<b>219</b>	
<b>Totaal</b>			<b>685.300</b>		<b>100%</b>		<b>478</b>	<b>7,4%</b>

<sup>1</sup> Hierbij werd voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Rekening houdend met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Luxembourg (55%).

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 478 miljoen euro, waarvan reeds circa 178 miljoen euro<sup>37</sup> werd uitgegeven per 30 juni 2019. WDP verwacht een gewogen gemiddeld rendement op de totale investering te realiseren van ongeveer 7,4%.

<sup>36</sup> Zie ook 2.4.4 Tussentijds beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering.

<sup>37</sup> Het aangegeven bedrag verschilt van het reeds gerapporteerde bedrag van 199 miljoen euro omwille van een aantal projecten die zullen worden verkocht en de waarde van de bestaande sites voor aanvang van hun herontwikkeling.

## 3.2 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Luxemburg, Nederland, Frankrijk en Roemenië

### België en Luxemburg

---

Tijdens het eerste kwartaal van 2019 werd een behoorlijke take-up opgetekend, met name 25% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. De inname van bestaande ruimte blijkt net iets hoger dan de inname van built-to-suit projecten. Het aantal transacties ligt dan weer lager, hoewel het telkens grotere oppervlaktes betrof in verhouding tot vorig jaar. De meeste built-to-suit transacties werden gerealiseerd in Wallonië en langs de Antwerpen-Gent-as. Het leegstandspercentage voor bestaande locaties is de laatste jaren terug afgenomen en schommelt rond 3% voor deze regio. Nog steeds wordt speculatieve ontwikkeling vermeden, voornamelijk gedreven door de risicomijdende houding vanwege investeerders en de aanhoudende voorkeur voor de realisatie van sites op maat. De huurprijzen blijven stabiel (tussen 45 en 55 euro per m<sup>2</sup> per jaar in België en tussen 60 en 70 euro per m<sup>2</sup> per jaar in Luxemburg) en zullen dit naar verwachting in de toekomst blijven doen. Vanuit investeerdershoek werd een stijging in investeringen in logistiek vastgoed opgetekend ten opzichte van het voorgaande jaar. De prime yield ligt rond 5% voor logistieke panden gezien het geringe aanbod. De prime yield voor wat betreft semi-industriële locaties blijft echter stabiel (circa 6,75% in Q1 2019).

### Nederland

---

De Nederlandse logistieke sector is een van de meest actieve, mature en uitgebouwde binnen Europa, ondersteund door het feit dat de regio fungeert als logistieke toegangspoort tot Europa en kan rekenen op een hoogwaardige infrastructuur en zeer dynamische gebruikersmarkten. De take up blijft stijgen en betreft voornamelijk nieuwbouwmagazijnen die op maat werden gerealiseerd. Dit impliceert een snelle groei van logistieke hubs. Het leegstandspercentage van bestaande locaties blijft dalen en schommelt in het eerste kwartaal van 2019 rond 3,5%. Ook op de beleggingsmarkt zien we een jaar-op-jaarstijging van de investeringen in industrieel en logistiek vastgoed. Opvallend is dat de grootste groep investeerders uit het buitenland komt – dit heeft opnieuw alles te maken met de unieke locatie van Nederland. De grote vraag naar distributiecentra zorgt ervoor dat de prime aanvangsrendementen zijn verscherpt (naar 4,25% in het eerste kwartaal van dit jaar). In de huidige markt wordt nu ook een hogere prijs betaald voor suboptimaal vastgoed. De ingebruikname van logistiek vastgoed in Nederland zit al jaren in de lift en deze toename zet zich voort. Het grootste aandeel wordt opnieuw in het zuiden van het land gerealiseerd (provincies Noord-Brabant en Limburg). Het zwaartepunt van de opname van industrieel vastgoed ligt dan weer in de Randstadregio. E-commerce en E-fulfilment zorgen voor de vraag naar specifieke distributiecentra. De lage werkloosheidsgraad dwingt dan weer tot automatisatie. Tophuurprijzen schommelen rond 85 euro per m<sup>2</sup> per jaar, gemiddelde huurprijzen rond

45-60 euro. De blijvende vraag vanwege investeerders, zorgt voor een neerwaartse druk van de yield.

## Frankrijk

---

De recent genoteerde take-up blijkt in Frankrijk sterk regiogebonden: het zijn voornamelijk de regio's Rijsel en Lyon die een toename zien, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Parijs en Marseille. Het aanbod aan bestaande gebouwen blijft beperkt. Het vertrouwen vanwege investeerders groeit echter, waardoor de ontwikkeling van nieuwe gebouwen sinds 2018 opnieuw is gaan stijgen. De huurprijzen schommelen rond 56 euro per vierkante meter per jaar in de topregio Parijs, naar 45 euro in de regio Lyon en 38-41 euro voor de gebouwen rond Rijsel. De logistieke sector zorgt voor een verhoogde interesse door investeerders die opteren voor investeringen in vastgoedportefeuilles. Algemeen staat de prime yield voor logistiek vastgoed rond 4,50%.

## Roemenië

---

De trend die werd opgetekend op het einde van 2018 zet zich verder door: de industriële en logistieke sector in Roemenië en het aantal vastgoedontwikkelingen blijven stijgen, gedreven door de economische groei en de uitbouw van wegen en infrastructuur. In het eerste kwartaal van 2019 is amper 5% van de bestaande ruimte beschikbaar. Nieuwe transacties betreffen grotendeels built-to-suit projecten. Afhankelijk van de regio, schommelen de huurprijzen tussen 35 en 45 euro per m<sup>2</sup> per jaar. De prime toprendementen liggen rond 7,75% met verdere neerwaartse druk. 40% van de verhuringen werd gerealiseerd in de regio rond Boekarest, de overige 60% is verdeeld over de belangrijkste regionale steden.

Bronnen: CBRE, BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield en JLL

### 3.3 Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 30 juni 2019 voor te leggen.

WDP heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC

acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De transactiekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. De reële waarde wordt berekend door de investeringswaarde te corrigeren met de gebruikelijke transactiekosten.

Als vastgoeddeskundigen beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van WDP.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten.

Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige is verantwoordelijk voor het waarden van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en inclusief activa bestemd voor verkoop) van WDP op 30 juni 2019 3.659.319.361 euro (drie miljard zeshonderdnegenenvijftig miljoen driehonderdnegentienduizend driehonderdeenenzestig euro)<sup>38</sup> bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**PHILIPPE JANSSENS**

Afgevaardigd bestuurder  
Stadim

**ROD SCRIVENER**

National Director Valuation & Advisory

**JEAN-CLAUDE DUBOIS**

Director of the International department  
BNP Paribas Real Estate

**FRANK WEYERS**

Associate Director, Valuation & Advisory

<sup>38</sup> Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden worden opgeteld.

Jones Lang LaSalle Belgium

**HERO KNOL**

Director

CBRE Netherlands

**FRANK ADEMA**

International Partner - Head of Valuation &

Advisory The Netherlands

Cushman & Wakefield

Jones Lang LaSalle Luxembourg

**OVIDIU ION**

Head of Valuation

CBRE Romania



## 4. Aandelen en obligaties

### 4.1 Het aandeel

#### 4.1.1 Koers en volume

Proud new member of



Gegevens per aandeel	30 JUN. 19	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	23.391.315	23.061.390	22.009.277
Free float	75%	75%	75%
Marktkapitalisatie (in euro)	3.461.914.620	2.656.672.128	2.056.326.750
Verhandeld aantal aandelen	4.442.592	5.949.511	4.990.398
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	4.822.186	2.543.078	1.776.938
Free float velociteit <sup>1</sup>	52,5%	34,4%	30,4%
Beurskoers over de periode			
hoogste	148,0	124,0	98,0
laagste	114,0	93,3	82,1
slot	148,0	115,2	93,4
EPRA NAV <sup>2</sup> (in euro)	76,7	71,2	58,3
IFRS NAV <sup>3</sup> (in euro)	72,1	68,5	56,3
Uitkeringspercentage	n.r.	82%	82%
EPRA-winst/aandeel <sup>4</sup> (in euro)	3,16	6,00	5,60
EPRA-winst/aandeel <sup>5</sup> (in euro)	3,13	5,83	5,52
Brutodividend/aandeel (in euro)	n.r.	4,80	4,50
Nettodividend/aandeel (in euro)	n.r.	3,36	3,15

<sup>1</sup> Het verhandeld aantal aandelen gedurende de eerste jaarhelft, gedeeld door het aantal free float aandelen op het einde van deze periode en vervolgens geëxtrapoleerd naar een periode van 12 maanden.

<sup>2</sup> EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

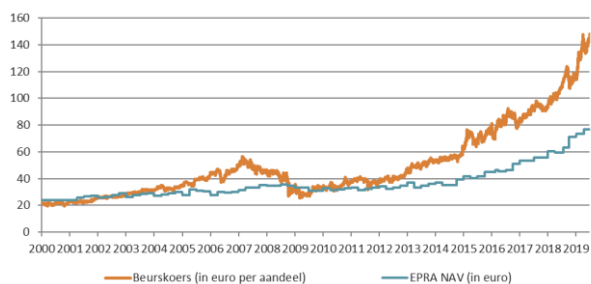
<sup>3</sup> IFRS NAV: De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

<sup>4</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.

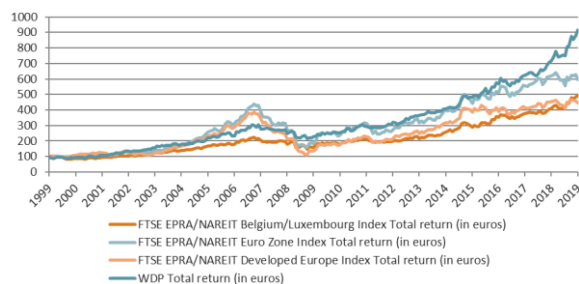
<sup>5</sup> Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op het einde van de periode.

## 4.1.2 Langetermijnkoersevolutie en -return

### BEURSKOERS VERSUS EPRA NAV



### RETURN VAN HET AANDEEL WDP VERSUS EPRA-INDICES



## 4.1.3 WDP in BEL 20

WDP maakt sinds 18 maart 2019 deel uit van de BEL 20 index. De BEL 20 index is de voornaamste aandelenindex van Euronext Brussel en is samengesteld uit de Belgische bedrijven die aan de Brusselse beurs noteren met de grootste vrij verhandelbare marktkapitalisatie, waarvan het aandeel voldoende liquide is.

## 4.2 De obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 30 Jun. 19
<b>Genoteerde obligaties</b>							
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026	2,50%	100,0%	102,9%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026	Euribor 3M + 2,00%	100,0%	98,7%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	2,50%	99,4%	101,9%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100,0%	98,7%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125,0	7	13 juni 2021	3,38%	101,9%	104,4%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50,0	7	18 maart 2020	3,80%	99,9%	101,7%
<b>Niet-genoteerde obligaties</b>							
WDP Comm. VA	n.r.	100,0	11	29 maart 2029	2,62%	100,0%	n.r.

## 4.3 Aandeelhouderschap

Aandeelhouderschap	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	17.576.254		75,14%
BlackRock-gerelateerde bedrijven <sup>1</sup>	659.847	29.12.2016	2,82%
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	676.998	02.11.2018	2,99%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel <sup>2</sup>	16.239.409	04.12.2018	69,42%
Familie Jos De Pauw (referentieaandeelhouder) <sup>3</sup>	5.815.060	17.05.2019	24,86%
De Pauw NV <sup>2</sup>	1	04.12.2018	0,00%
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>23.391.315</b>		<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantieverklaring en rekening houdende met het totaal aantal uitstaande aandelen van WDP.

<sup>2</sup> Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

<sup>3</sup> De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming. De leden van dit beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het beheersorgaan van de maatschap RTKA. Deze tabel vermeldt het aandeelhouderschap van de referentieaandeelhouder op heden.

## 4.4 Financiële agenda

23 oktober 2019	Bekendmaking resultaten 3 <sup>e</sup> kwartaal 2019
31 januari 2020	Bekendmaking jaarresultaten 2019
29 april 2020	Jaarlijkse Algemene Vergadering
4 mei 2020	Ex-Date dividend 2019
5 mei 2020	Record Date dividend 2019



EURONEXT  
IPO: 28|06|1999  
Notering: continu  
ISIN-code: BE0003763779  
Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities

## 5. Risicofactoren

---

De strategie van WDP is erop gericht om voor de beleggers zoveel mogelijk stabiliteit te creëren, zowel qua dividend als qua inkomsten op lange termijn. Het management en de Raad van Bestuur van WDP zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheersen en zoveel mogelijk te beperken.

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) van WDP.

## 6. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2019

### 6.1 Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

Resultatenrekening (in euro x 1 000)	H1 2019	FY 2018	H1 2018
Huurinkomsten	98.880	175.822	84.061
Met verhuur verbonden kosten	-263	-1.816	-371
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>98.617</b>	<b>174.006</b>	<b>83.690</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.065	10.978	8.207
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	54	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-16.240	-13.175	-10.098
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9.189	16.061	8.300
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>104.631</b>	<b>187.923</b>	<b>90.100</b>
Technische kosten	-2.184	-4.059	-2.011
Commerciële kosten	-378	-831	-458
Beheerskosten vastgoed	-997	-1.381	-657
Vastgoedkosten	-3.558	-6.271	-3.127
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>101.073</b>	<b>181.652</b>	<b>86.973</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5.312	-10.097	-4.486
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.903	-4.937	-2.709
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>91.858</b>	<b>166.618</b>	<b>79.777</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-220	787	-348
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	152.357	213.811	36.550
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>243.994</b>	<b>381.215</b>	<b>115.979</b>
Financiële inkomsten	726	324	184
Netto-intrestkosten	-19.547	-32.517	-15.420
Andere financiële kosten	-931	-819	-306
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-45.921	-9.027	-3.482
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-65.673</b>	<b>-42.039</b>	<b>-19.025</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.843	466	699
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>180.165</b>	<b>339.642</b>	<b>97.653</b>
Belastingen	-3.513	-5.796	-1.915
<b>Nettoresultaat</b>	<b>176.652</b>	<b>333.846</b>	<b>95.738</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	1.771	5.063	1.546
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	174.881	328.784	94.192
<b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>23.141.593</b>	<b>22.379.427</b>	<b>22.116.435</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>7,56</b>	<b>14,69</b>	<b>4,26</b>
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>7,56</b>	<b>14,69</b>	<b>4,26</b>

## 6.2 Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

in euro (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
I. Nettoresultaat	176.652	95.738
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	-330	1.424
Herwaardering van zonnepanelen	-330	1.424
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	0
<b>Globaal resultaat</b>	<b>176.321</b>	<b>97.162</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1.603	1.546
Aandeelhouders van de Groep	174.718	95.616

## 6.3 Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
<b>EPRA-winst</b>	<b>73.203</b>	<b>65.063</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	151.163	35.255
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-45.921	-3.482
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-3.565	-2.643
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>174.881</b>	<b>94.192</b>

in euro per aandeel<sup>2</sup>

	H1 2019	H1 2018
<b>EPRA-winst</b>	<b>3,16</b>	<b>2,94</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	6,53	1,59
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-1,98	-0,16
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,15	-0,12
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>7,56</b>	<b>4,26</b>

<sup>1</sup> Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

<sup>2</sup> Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

## 6.4 Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2019

Balans - Activa (in euro x 1 000)	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Vaste activa</b>	<b>3.761.531</b>	<b>3.444.026</b>	<b>2.973.428</b>
Immateriële vaste activa	288	252	182
Vastgoedbeleggingen	3.612.286	3.299.864	2.823.785
Andere materiële vaste activa	120.961	120.426	115.737
Financiële vaste activa	4.743	7.877	17.324
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.219	4.972	5.302
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18.034	10.636	11.098
<b>Vlottende activa</b>	<b>76.837</b>	<b>39.307</b>	<b>60.196</b>
Activa bestemd voor verkoop	10.396	739	17.862
Handelsvorderingen	19.959	9.987	17.019
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	38.783	18.990	16.606
Kas en kasequivalenten	2.732	1.724	1.320
Overlopende rekeningen	4.968	7.867	7.389
<b>Totaal activa</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>3.033.624</b>

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.729.155</b>	<b>1.610.516</b>	<b>1.307.929</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.687.232</b>	<b>1.580.521</b>	<b>1.281.228</b>
Kapitaal	179.245	176.684	172.680
Uitgiftepremies	686.874	646.286	588.163
Reserves	646.232	428.767	426.193
Nettoresultaat van het boekjaar	174.881	328.784	94.192
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>41.924</b>	<b>29.994</b>	<b>26.701</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.109.213</b>	<b>1.872.817</b>	<b>1.725.695</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.690.695</b>	<b>1.577.336</b>	<b>1.430.043</b>
Voorzieningen	357	359	351
Langlopende financiële schulden	1.544.547	1.476.586	1.377.891
Andere langlopende financiële verplichtingen	138.797	96.184	51.190
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	6.995	4.207	610
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>418.518</b>	<b>295.481</b>	<b>295.652</b>
Kortlopende financiële schulden	349.694	221.165	223.995
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	168	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44.963	47.314	52.511
Andere lasten kortlopende verplichtingen	10.174	7.724	6.117
Overlopende rekeningen	13.518	19.110	13.029
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.838.368</b>	<b>3.483.333</b>	<b>3.033.624</b>

## 6.5 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

in euro (x 1 000)	H1 2019	H1 2018
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>	1.724	1.231
<b>Nettokasstroom met betrekking tot bedrijfsactiviteiten</b>	82.423	111.365
<b>1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie</b>	81.986	111.410
Winstverlies uit bedrijfsactiviteiten	198.986	112.889
Winst van het boekjaar	176.652	95.738
Rentelasten	19.547	15.420
Ontvangen rente	-726	-184
Winstbelasting	3.513	1.915
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-98.619	-26.774
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	4.393	3.139
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	344	-209
Over te dragen rentelasten	4.187	2.482
Intercalaire intresten	1.396	2.007
Over te dragen renteopbrengsten	239	132
Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	-2	-303
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-152.357	-36.550
Toename (+)/afname (-) in latente belastingen	-675	92
Variaties reële waarde financiële derivaten	45.921	3.482
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.843	-699
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	-220	-348
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	-18.380	25.295
<b>2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten</b>	437	-45
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	487	52
Betaalde/teruggestorte belasting	-50	-97
<b>Nettokasstroom met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>	-185.229	-153.205
<b>1. Investerings</b>	-195.186	-224.069
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-190.101	-144.594
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-75.397
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-5.084	-4.077
<b>2. Verkopen</b>	5.630	8.135
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	5.630	8.135
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
<b>3. Financieringen en kapitaalverhogingen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten</b>	4.327	62.729
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	-5.673	-10.271
Terugbetaling van financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	10.001	73.000
<b>4. Aankoop van een joint venture</b>	0	0
<b>Nettokasstroom met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>	103.814	41.929
1. Opname van leningen	419.515	411.678
2. Terugbetaling van leningen	-223.025	-297.613
3. Betaalde rente	-25.129	-19.910
4. Betaalde dividenden <sup>1</sup>	-67.547	-52.226
5. Kapitaalverhoging	0	0
<b>Nettoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	1.008	89
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, slotbalans</b>	2.732	1.320

<sup>1</sup> Het betreft hier enkel de cash-out: in 2019 en 2018 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 56% respectievelijk 68% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.



## 6.6 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1 000)

	01 Jan. 19	Toewijzing resultaat 2018	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Minderheids- belangen <sup>1</sup>	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen <sup>2</sup>	Uitgekeerde dividenden	Overige	30 Jun. 19
Totaal eigen vermogen	1.610.516	0	176.652	10.001	-330	43.149	-110.695	-137	1.729.155
Minderheidsbelangen	29.994	0	1.771	10.001	168			-10	41.924
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.580.521	0	174.881	0	-498	43.149	-110.695	-127	1.687.231
Geplaast kapitaal	176.684					2.561			179.245
Uitgiftepremie	646.286					40.588			686.874
Reserves	428.767	328.784			-498		-110.695	-127	646.231
Nettoresultaat van de periode	328.784	-328.784	174.881						174.881

<sup>1</sup> Het betreft hier het minderheidsbelang van de kapitaalverhoging in WDP Romania SRL die plaatsvond in juni 2019.

<sup>2</sup> Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend.

in euro (x 1 000)

	01 Jan. 18	Toewijzing resultaat 2017	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Minderheids- belangen <sup>1</sup>	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen <sup>2</sup>	Uitgekeerde dividenden	Overige	30 Jun. 18
Totaal eigen vermogen	1.238.439	0	95.738	24.654	1.424	46.815	-99.042	-99	1.307.929
Minderheidsbelangen	0		1.546	25.141	8			6	26.701
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.238.439	0	94.192	-487	1.416	46.815	-99.042	-105	1.281.228
Geplaast kapitaal	168.873					3.807			172.680
Uitgiftepremie	545.154					43.009			588.163
Reserves	289.256	235.156		-487	1.416		-99.042	-105	426.193
Nettoresultaat van de periode	235.156	-235.156	94.192						94.192

<sup>1</sup> Het betreft het ontstaan van een minderheidsbelang als gevolg van de integrale consolidatie van WDP Development RO.

<sup>2</sup> Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend.

## 6.7 Toelichtingen

### I. Algemene informatie over de vennootschap

WDP is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen Blakebergen 15, 1861 Meise (Wolvertem) in België. Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De tussentijdse verkorte financiële staten van de vennootschap op 30 juni 2019 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

### II. Voorstellingsbasis

De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de IFRS-norm IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving* en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2019.

De tussentijdse verkorte financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2019 en 2018 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2017, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2018 en 2017. De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

#### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2019

- ▶ IFRIC 23 *Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten*
- ▶ Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwijkingen*
- ▶ Aanpassing van IAS 28 *Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*
- ▶ Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie*
- ▶ Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus

## Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2019

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2019 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2019 en verder.

- ▶ Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- ▶ Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

### III. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

	H1 2019						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>3</sup>
I. Huurinkomsten <sup>1</sup>	35.591	45.693	3.469	14.127	0	98.880	615
III. Met verhuur verbonden kosten	-300	80	33	-76	0	-263	7
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	35.291	45.773	3.502	14.051	0	98.617	622
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.594	897	1.235	4.339	0	13.065	43
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.003	-3.267	-1.301	-4.669	0	-16.240	-43
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven <sup>2</sup>	5.593	1.939	64	1.593	0	9.189	10
Vastgoedresultaat	40.475	45.341	3.500	15.315	0	104.631	632
IX. Technische kosten	-927	-1.166	-63	-28	0	-2.184	-13
X. Commerciële kosten	-298	-1	-35	-44	0	-378	-2
XII. Beheerskosten vastgoed	-722	-151	-13	-112	0	-997	-2
Vastgoedkosten	-1.947	-1.317	-110	-184	0	-3.558	-17
Operationeel vastgoedresultaat	38.528	44.024	3.391	15.131	0	101.073	615
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-5.312	-5.312	-186
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.588	-624	0	-1.691	0	-3.903	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	36.940	43.400	3.391	13.439	-5.312	91.858	429
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-220	0	0	0	0	-220	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	86.528	59.824	2.529	3.477	0	152.357	2.443
Operationeel resultaat	123.247	103.224	5.920	16.916	-5.312	243.994	2.872

in euro (x 1 000)

	H1 2018						Totaal IFRS	Luxemburg
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen			
I. Huurinkomsten <sup>1</sup>	33.720	39.863	3.404	7.074	0	84.061	467	
III. Met verhuur verbonden kosten	-670	234	64	0	0	-371	-29	
Huurinkomsten, min de met verhuur	33.051	40.097	3.468	7.074	0	83.690	438	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.691	996	1.100	421	0	8.207	12	
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.123	-2.309	-1.096	-570	0	-10.098	-12	
VIII. Andere met verhuur verbonden	5.459	1.557	64	1.220	0	8.300	7	
Vastgoedresultaat	38.078	40.341	3.535	8.145	0	90.100	445	
IX. Technische kosten	-881	-753	-110	-267	0	-2.011	-11	
X. Commerciële kosten	-318	-74	-68	1	0	-458	-4	
XII. Beheerskosten vastgoed	-696	47	-2	-7	0	-657	0	
Vastgoedkosten	-1.894	-780	-180	-272	0	-3.127	-15	
Operationeel vastgoedresultaat	36.184	39.561	3.355	7.873	0	86.973	430	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-4.486	-4.486	-145	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.323	-1.058	0	-329	0	-2.709	0	
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	34.861	38.503	3.355	7.544	-4.486	79.777	285	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-348	0	0	0	0	-348	0	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.946	19.612	2.569	3.423	0	36.550	1.122	
Operationeel resultaat	45.459	58.115	5.924	10.966	-4.486	115.979	1.407	

<sup>1</sup> Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille, bedraagt minder dan 10% en het maximale risico per site minder dan 5%. Zie eveneens 3.1. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille*.

<sup>2</sup> De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in de eerste jaarthelft van 2019 7,885 miljoen euro en in de eerste jaarthelft van 2018 7,227 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (4,747 miljoen euro), Nederland (1,920 miljoen euro) en Roemenië (1,218 miljoen euro). Ze maken deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

<sup>3</sup> De joint venture WDP Luxembourg wordt conform IFRS 11 *Gezamenlijke Overeenkomsten* verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het 55%-aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het 55%-aandeel in het resultaat van deze entiteit, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment, gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in vijf regio's.

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk aangezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd, aangezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van logistieke sites.

## IV. Gesegmenteerde informatie – Activa<sup>39</sup>

in euro (x 1 000)

	30.06.2019						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.239.330	1.745.383	122.270	505.303	3.612.286	31.254	4.390
Bestaande gebouwen	1.211.187	1.634.602	121.796	356.673	3.324.257	29.229	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	12.619	72.128	0	107.556	192.304	2.025	4.390
Grondreserve	15.524	38.654	474	41.074	95.725	0	0
Activa bestemd voor verkoop	10.396	0	0	0	10.396	0	994
Andere materiële vaste activa	63.894	41.316	-162	15.914	120.961	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.191	168	-162	1.628	3.825	0	0
Andere: zonnepanelen	61.702	41.148	0	14.285	117.136	0	0

in euro (x 1 000)

	31.12.2018						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.864	27.498	2.298
Bestaande gebouwen	1.119.197	1.443.905	119.073	354.029	3.036.204	26.870	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	13.369	92.781	0	52.052	158.202	627	2.298
Grondreserve	18.038	45.748	474	41.198	105.457	0	0
Activa bestemd voor verkoop	739	0	0	0	739	0	1.881
Andere materiële vaste activa	65.962	38.699	0	15.766	120.426	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.237	196	0	627	3.060	0	0
Andere: zonnepanelen	63.725	38.502	0	15.138	117.366	0	0

<sup>39</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

## V. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal	30 JUN. 19	30 JUN. 18
<b>Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie</b>		
<b>Naam en volledig adres van de zetel</b>		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland met deelneming in WDP Development		
NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland <sup>1</sup>	100%	100%
WDP Romania SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië <sup>2</sup>	80%	80%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>3</sup>	100%	100%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - België <sup>4</sup>	100%	50%
<b>Joint ventures</b>		
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België <sup>5</sup>	50%	50%
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxembourg <sup>6</sup>	55%	55%

<sup>1</sup> WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.

<sup>2</sup> Vanaf januari 2018 is de deelnemingsverhouding van WDP Development RO SRL voor WDP/Jeroen Biermans gewijzigd van 51/49 naar 80/20. Vanaf 1 januari 2018 consolideert WDP deze activiteit volledig in zijn IFRS-rekeningen, daar waar deze voorheen verwerkt werd via de vermogensmutatiemethode. Voor de impact op de geconsolideerde balans en resultatenrekening, wordt verwezen naar de *Samengevatte financiële staten (conform IFRS 12)* in het *Jaarlijks financieel verslag 2017*.

<sup>3</sup> Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold BVBA, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

<sup>4</sup> Dit betreft een joint venture die werd opgericht in april 2017 tussen WDP Comm. VA en projectontwikkelaar Thys Bouwprojecten met het oog op de ontwikkeling van de site te Westerlo, Nijverheidsstraat 13. Begin juli 2018 verwierf WDP de resterende 50% van de aandelen van Thys bouwprojecten waardoor WDP nu 100% eigenaar is van BST-Logistics NV. De bestuurders van BST Logistics en de zaakvoerder van WDP hebben een voorstel tot fusie goedgekeurd op 7 juni 2019.

<sup>5</sup> Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP Comm. VA en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.

<sup>6</sup> Dit betreft een joint venture die de rechten bezit op de site Eurohub Sud, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017 met het oog op de verdere ontwikkeling van de site.

## VI. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1 000)

30 JUN. 19 30 JUN. 18

Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)  
waarvan de eindvervaldag binnen

hoogstens één jaar is	193.708	171.002
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	526.796	442.377
meer dan vijf jaar is	617.637	567.683
<b>Totaal</b>	<b>1.338.141</b>	<b>1.181.061</b>

Deze tabel bevat een overzicht van de huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eindvervaldag, zoals overeengekomen in de overeenkomsten.



## VII. Vastgoedbeleggingen<sup>40</sup>

in euro (x 1 000)

	30 JUN. 19					
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.864	27.498
Investerings	10.691	52.120	194	48.959	111.964	1.314
Nieuwe aankopen	6.600	51.005		5.588	63.193	
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties					0	
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-15.092				-15.092	
Vervreemdingen					0	
Variatie in de reële waarde	86.528	59.824	2.529	3.477	152.358	2.442
Reële waarde per 30 JUN. 18	1.239.330	1.745.383	122.270	505.303	3.612.286	31.254

in euro (x 1 000)

	31 DEC. 18					
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3
Reële waarde per 01 JAN. 18	1.000.694	1.282.310	121.022	0	2.404.027	12.324
Investerings	21.281	162.596	595	91.783	276.256	12.683
Nieuwe aankopen	3.495	11.206	0	72.142	86.843	
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	38.796	0	0	264.259	303.055	-134.772
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14.633	0	-10.910	0	-25.543	
Vervreemdingen	0	-35	0	0	-35	
Variatie in de reële waarde	76.969	110.191	8.839	17.811	213.811	0
Reële waarde per 31 DEC. 18	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.863	27.498

<sup>40</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

## VIII. Staat van de schulden

in euro (x 1 000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30 JUN. 19	31 DEC. 18	30 JUN. 19	31 DEC. 18	30 JUN. 19	31 DEC. 18	30 JUN. 19	31 DEC. 18
Commercial paper	169.875	150.950	169.875	150.950	-	-	-	-
Straight loans	37.123	67.539	37.123	67.539	-	-	-	-
Roll-over kredieten	90.604	634	90.604	634	-	-	-	-
Obligatielening	50.000	-	50.000	-	-	-	-	-
Overige	2.093	2.042	2.093	2.042	-	-	-	-
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>349.694</b>	<b>221.165</b>	<b>349.694</b>	<b>221.165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Roll-over kredieten	1.166.004	1.046.993	-	-	745.167	530.988	420.838	516.005
Obligatielening	376.111	425.970	-	-	216.760	266.658	159.351	159.312
Overige	2.431	3.623	-	-	2.149	3.274	283	349
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>1.544.547</b>	<b>1.476.586</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>964.075</b>	<b>800.920</b>	<b>580.472</b>	<b>675.666</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.894.241</b>	<b>1.697.751</b>	<b>349.694</b>	<b>221.165</b>	<b>964.075</b>	<b>800.920</b>	<b>580.472</b>	<b>675.666</b>

## IX. Financiële instrumenten

in euro (x 1.000)

	30 JUN. 19					
	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>						
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.					
- Interest Rate Swap		2				
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		4.743	4.743	4.743
<b>Langetermijnvorderingen</b>						
- Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		5.219	5.219	5.219
<b>Kortetermijnvorderingen</b>						
- Handelsvorderingen	II. D.	2		19.959	19.959	19.959
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		2.732	2.732	2.732
<b>Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>						
- Intrestkosten op leningen		2		60	60	60
- Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2				
<b>Totaal</b>			0	32.712	32.712	32.712
<b>Financiële verplichtingen</b>						
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>						
- Obligatielening: private placement	I. B.	2		251.163	251.163	251.163
- Obligatielening: retail bond	I. B.	1		124.948	124.948	124.948
- Bankschuld	I. B.	2		1.166.004	1.166.004	1.166.004
- Andere langlopende financiële verplichtingen	I. B.	2		2.431	2.431	2.431
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>						
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2				
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2				
- Overige langlopende financiële verplichtingen		3		40.914	40.914	40.914
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>						
- Commercial paper	II. B.	2		169.875	169.875	169.875
- Bankschuld	II. B.	2		127.727	127.727	127.727
- Andere kortlopende financiële verplichtingen	I. B. en II. B.	2		2.093	2.093	2.093
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>						
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2	86.280		86.280	86.280
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2	11.577		11.577	11.577
- Overige kortlopende financiële verplichtingen		3		168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.	2		44.963	44.963	44.963
<b>Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>						
- Intrestkosten op leningen		2		3.707	3.707	3.707
- Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	541		541	541
<b>Totaal</b>			98.398	1.933.994	2.032.391	2.032.391

in euro (x 1.000)

31 DEC. 18					
IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>					
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.				
- Interest Rate Swap	2	3.252		3.252	3.252
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.		4.625	4.625	4.625
<b>Langetermijnvorderingen</b>					
- Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.		4.972	4.972	4.972
<b>Kortetermijnvorderingen</b>					
- Handelsvorderingen	II. D.		9.987	9.987	9.987
Kas en kasequivalenten	II. F.		1.724	1.724	1.724
<b>Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>					
- Intrestkosten op leningen	2		77	77	77
- Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	2		0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>3.252</b>	<b>21.384</b>	<b>24.636</b>	<b>24.636</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>					
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>					
- Obligatielening: private placement	I. B.		301.038	301.038	302.889
- Obligatielening: retail bond	I. B.		124.932	124.932	131.148
- Bankschuld	I. B.		1.046.993	1.046.993	1.046.993
- Andere langlopende financiële verplichtingen	I. B.		3.623	3.623	3.623
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>					
<b>- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps</b>					
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	2	54.225		54.225	54.225
- Overige langlopende financiële verplichtingen	3		40.996	40.996	40.996
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>					
- Commercial paper	II. B.		150.950	150.950	150.950
- Bankschuld	II. B.		68.173	68.173	68.173
- Andere kortlopende financiële verplichtingen	I. B. en II. B.		2.042	2.042	2.042
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>					
<b>- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)</b>					
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	2	0		0	0
- Overige kortlopende financiële verplichtingen	3		168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.		47.314	47.314	47.314
<b>Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>					
- Intrestkosten op leningen	2		8.509	8.509	8.509
- Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	2	502		502	502
<b>Totaal</b>		<b>55.690</b>	<b>1.794.739</b>	<b>1.850.429</b>	<b>1.858.495</b>

Het geheel der financiële instrumenten van de groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering tegen reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

In geval van falen van een van beide contracterende partijen, zal de nettopositie van de derivaten beschouwd worden voor die tegenpartij.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden, betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op observeerbare inputs en andere gegevens welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2, zijn de volgende: de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening, waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van een discounted cashflow-model gebaseerd op marktintrestvoeten op jaareinde, aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, betreft de vastgoedportefeuille waarvan de reële waarde bepaald wordt aan de hand van niet-observeerbare inputs.

Classificatie volgens IFRS	30 JUN. 19			
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1 000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.023.491	1,19	7,0
Interest Rate Swap (forward start)	2	150.000	0,90	9,5
<b>Totaal</b>		<b>1.173.491</b>	<b>1,16</b>	<b>7,3</b>

Classificatie volgens IFRS	30 JUN. 18			
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1 000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	975.693	1,21	7,2
Interest Rate Swap (forward start)	2	50.000	0,97	10,2
<b>Totaal</b>		<b>1.025.693</b>	<b>1,20</b>	<b>7,3</b>

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS.

De reële waardebepaling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum.

Gedurende de eerste jaarmidde van 2019 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. Er werden een aantal nieuwe indekkingsinstrumenten afgesloten.

## X. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

in euro (x 1 000)

	30.06.2019 (IFRS)	30.06.2019 (proportioneel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.109.213	2.133.195	1.872.817	1.893.778
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	357	357	359	359
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	97.857	97.857	55.188	55.188
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	6.995	9.036	4.207	5.405
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen				
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten				
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	13.518	13.594	19.110	19.062
Totale schuldenlast	A 1.990.487	2.012.351	1.793.954	1.813.764
Totale activa van de balans	3.838.368	3.862.350	3.483.333	3.504.293
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	3.252	3.252
Totaal activa	B 3.838.368	3.862.350	3.480.081	3.501.041
Schuldratio	A/B 51,9%	52,1%	51,5%	51,8%

### Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad (proportioneel) meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan, wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name voor wat betreft de economische grondslagen ervan en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

#### 1. Evolutie van de schuldgraad

Gedurende de eerste jaarhelft van 2019 is de geconsolideerde schuldgraad (proportioneel) van WDP gestegen van 51,8% per 31 december 2018 naar 52,1% per 30 juni 2019. Dit is met inachtneming van een totaal investeringsvolume van circa 177 miljoen euro netto en de dividendbetaling. Dit werd mogelijk gemaakt doordat de nieuwe investeringen gefinancierd werden met een combinatie van zowel eigen als vreemd vermogen. Het eigen vermogen werd immers versterkt met circa 43 miljoen euro door de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend. Daarnaast was

er een waardeangroei in de vastgoedportefeuille, zoals geschat door de onafhankelijke experts.

Op basis van de huidige schuldgraad van 52,1% per 30 juni 2019, heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van ruim 1.420 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt ruim 755 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ruim 765 miljoen euro of 21% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 3.659,3 miljoen euro, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in 2011-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille, waarna in 2015-19 een stijgende trend kon waargenomen worden.

## 2. Voorziene evolutie schuldgraad in 2019

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2019 waarschijnlijk evolueren van 51,8% per 30 juni 2019 naar circa 52,6% per 31 december 2019. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- ▶ De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen<sup>41</sup>.
- ▶ De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2019 van circa 152 miljoen euro waarvan reeds 73 miljoen euro werd gerealiseerd in H1 2019.

Op middellange termijn beoogt WDP een schuldgraad tussen 50% en 55% en de vooropgestelde doelstellingen zijn gebaseerd op een gelijkblijvende kapitaalstructuur.

## 3. Besluit

WDP is derhalve van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

<sup>41</sup> Zie ook 2.4 Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen en 6.4 Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2019.



Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de WDP zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van WDP hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de vennootschap.

## XI. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Voor 2019 werd de bestuurdersvergoeding door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP Comm. VA, vastgesteld op 1.650.000 euro<sup>42</sup>. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2019, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV (zie eveneens 4.7. *Beheerverslag – Corporate governance* in het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#)).

## XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2019 voor een totaalbedrag van 2.262.559 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	30 JUN. 19
Milieu	1.412.211
Huur en concessie	842.369
Services	7.979

WDP Nederland N.V. is de verplichting aangegaan om gronden, bestemd voor de realisatie van bedrijfsgebouwen en gelegen te Zwolle, Nieuwegein, Schiphol en Bleiswijk, af te nemen tegen een vooraf overeengekomen prijs (voor de vier gronden samen 32 miljoen euro). De gronden dienen afgenomen te worden per eind 2019, met uitzondering van de grond te Schiphol, dewelke uiterlijk op 2 januari 2020 afgenomen moet worden.

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in het beheerverslag.

De moederonderneming WDP Comm. VA heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro), waarvan 9,5 miljoen euro werd opgenomen per 30 juni 2019.

<sup>42</sup> Dit bedrag zal geprorateerd worden in functie van de datum van effectieve omzetting van WDP van Comm. VA naar NV. Zie 2.4.8 *Agenda Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019*.

- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 44 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van maximaal 26,6 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers<sup>43</sup>:

- ▶ Verbintenis ten gunste van verschillende financiers, om de activa niet te belasten met reële zekerheden zoals hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2019 geen hypotheek of andere reële zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- ▶ WDP is de verbintenis aangegaan met de verschillende financiers om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie, zie het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#).
- ▶ Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio aan te houden van minstens 1,5x. Voor het eerste semester van 2019 bedraagt deze 4,5x.
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille<sup>44</sup>. Per 30 juni 2019 bedraagt deze ratio 0,3%.

Per 30 juni 2019 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

### XIII. Feiten na balansdatum

Er hebben zich geen feiten na balansdatum voorgedaan.

<sup>43</sup> Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets.

<sup>44</sup> Behalve voor een krediet waar deze ratio maximaal 10% bedraagt.

## 6.8 Verslag van de commissaris

### **Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw Comm. VA voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2019**

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2019, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, de geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XIII.

#### **Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw Comm. VA (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 3 838 368 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 174 881 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

#### **Reikwijdte van de beoordeling**

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie”, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

#### **Conclusie**

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van

Warehouses De Pauw Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie.

Zaventem, 29 juli 2019

DE COMMISSARIS

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

## 6.9 EPRA Performance measures<sup>45</sup>

### 6.9.1 EPRA-winst

in euro (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	174.881	94.192
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-148.454	-33.840
- wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-152.357	-36.550
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	3.903	2.709
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	220	348
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	45.921	3.482
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	2.305	933
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-1.599	-485
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	-70	432
<b>EPRA-winst</b>	73.203	65.063
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.141.593	22.116.435
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	3,16	2,94

### 6.9.2 EPRA NAV

in euro (x 1 000)

	30.06.2019	31.12.2018
<b>IFRS NAV</b>	1.687.232	1.580.521
<b>IFRS NAV/aandeel (in euro)</b>	72,1	68,5
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	1.687.232	1.580.521
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	97.857	51.936
(v.a) uitgestelde belastingen	9.682	8.710
<b>EPRA NAV</b>	1.794.770	1.641.168
<b>Aantal aandelen</b>	23.391.315	23.061.390
<b>EPRA NAV per aandeel (in euro)</b>	76,7	71,2
<b>EPRA NAV</b>	1.794.770	1.641.168
omvat:		
i. reële waarde van financiële instrumenten	-97.857	-51.936
ii. reële waarde van financiële schulden	-8.262	-8.066
iii. uitgestelde belastingen	-9.682	-8.710
<b>EPRA NNAV</b>	1.678.969	1.572.455
<b>Aantal aandelen</b>	23.391.315	23.061.390
<b>EPRA NNAV per aandeel (in euro)</b>	71,8	68,2

<sup>45</sup> EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

### 6.9.3 EPRA-kostratio

in euro (x 1 000)		H1 2019	H1 2018	
Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS)	12.389	9.295	
	Gecorrigeerd IFRIC21	-1.549	-946	
	Gecorrigeerd met kosten van zonnepanelen (inclusief pro rata algemene kosten)	-843	-409	
	Overige correcties	0	2	
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-489	-492	
V.	Operationele kosten van joint ventures	193	166	
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen	-151	-429	
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	9.549	7.186
IX.	Directe leegstandskosten	-407	-396	
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	9.143	6.790
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	98.350	83.269	
	Correctie IFRS16	-1.093	0	
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	615	464	
	Correctie IFRS16	-56	0	
	Brutohuurinkomsten	C	97.816	83.733
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,8%	8,6%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,3%	8,1%

### 6.9.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)		30.06.2019	31.12.2018	
	Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	3.612.286	3.299.864	
	Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	35.644	29.796	
	Activa bestemd voor verkoop	-11.390	2.620	
	Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies	-349.664	-318.257	
	Afgewerkte vastgoedportefeuille	3.286.876	3.014.022	
	Toelage voor geraamde aankoopkosten	138.330	128.903	
	Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	3.425.206	3.142.926
	Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten	203.112	195.387	
	Vastgoedkosten	-10.429	-6.271	
	Geannualiseerde nettohuurgelden	A	192.683	189.116
	Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0	
	Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	192.683	189.116
	EPRA NIY	A/B	5,6%	6,0%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	5,6%	6,0%

## 6.10 Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures<sup>46</sup>

### 6.10.1 Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)

in euro (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	152.357	36.550
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-220	-348
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-2.305	-933
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.599	485
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>151.431</b>	<b>35.753</b>
Minderheidsbelangen	-268	-498
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>151.163</b>	<b>35.255</b>

### 6.10.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	79.254	78.003
Projecten	17.461	5.159
Aankopen	2.618	930
Verkopen	46	817
<b>Totaal</b>	<b>99.379</b>	<b>84.909</b>
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-1.110	-848
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	611	0
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>98.880</b>	<b>84.061</b>

### 6.10.3 Operationele marge

in euro (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
Vastgoedresultaat (IFRS)	104.631	90.100
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	95.761	82.486
<b>Operationele marge</b>	<b>91,5%</b>	<b>91,6%</b>

<sup>46</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 8. *EPRA Performance measures*.

## 6.10.4 Gemiddelde kost van de schuld

in euro (x 1 000)

	H1 2019	FY 2018
Financieel resultaat	-65.673	-42.039
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	45.921	9.027
Geactiveerde intercalaire intresten	-1.396	-4.417
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.138	0
Overige financiële kosten en opbrengsten	-108	-324
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-70	-87
Effectieve financiële lasten (A)	-20.188	-37.840
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.769.657	1.571.037
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	12.592	19.389
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.782.249	1.590.425
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,3%	2,4%

## 6.10.5 Financieel resultaat (exclusief variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten)

in euro (x 1 000)

	H1 2019	H1 2018
Financieel resultaat	-65.673	-19.025
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	45.921	3.482
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-19.752	-15.542

## 6.10.6 Hedge ratio

in euro (x 1 000)

	30.06.2019	31.12.2018
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.173.491	1.174.618
Financiële schulden aan vaste rentevoet	6.685	7.072
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	366.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.546.676	1.548.190
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.894.241	1.697.751
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	12.904	12.637
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.907.145	1.710.389
Hedge ratio (A/B)	81%	91%



## 6.10.7 Schuldgraad

in euro (x 1 000)

	30.06.2019 (IFRS)	30.06.2019 (proportioneel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.109.213	2.133.195	1.872.817	1.893.778
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	357	357	359	359
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	97.857	97.857	55.188	55.188
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	6.995	9.036	4.207	5.405
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen				
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten				
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	13.518	13.594	19.110	19.062
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A 1.990.487</b>	<b>2.012.351</b>	<b>1.793.954</b>	<b>1.813.764</b>
Totale activa van de balans	3.838.368	3.862.350	3.483.333	3.504.293
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	3.252	3.252
<b>Totaal activa</b>	<b>B 3.838.368</b>	<b>3.862.350</b>	<b>3.480.081</b>	<b>3.501.041</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B 51,9%</b>	<b>52,1%</b>	<b>51,5%</b>	<b>51,8%</b>

## 6.10.8 Loan-to-value

in euro (x 1 000)

	30.06.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	1.894.241	1.697.751
Kas en kasequivalenten	2.732	1.724
<b>Netto financiële schulden</b>	<b>A 1.891.509</b>	<b>1.696.027</b>
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	3.580.219	3.259.152
Reële waarde van de zonnepanelen	117.136	117.366
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	22.777	15.460
<b>Totale portefeuille</b>	<b>B 3.720.132</b>	<b>3.391.978</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B 50,8%</b>	<b>50,0%</b>



## MEER INFORMATIE



WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
België

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

Joost Uwents  
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26  
[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

Mickael Van den Hauwe  
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft circa 5 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 200 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

WDP Comm. VA – BE-REIT (Openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap naar Belgisch recht)  
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel)

## Disclaimer

Warehouses De Pauw Comm.VA, kortweg WDP, met zijn kantoor gevestigd in Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België), is een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap naar Belgisch recht en genoteerd op Euronext.

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investeerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop WDP geen vat heeft. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren.

Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door WDP gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert. Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van WDP aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. WDP wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd - voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende zijn verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn. Noch WDP, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.