

Halfjaarlijks
financieel
verslag

17



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2017

- De EPRA-winst over H1 2017 bedraagt 57,2 miljoen euro, een stijging met 18% ten opzichte van H1 2016.
- De EPRA-winst per aandeel bedraagt 2,67 euro, een stijging met 2% ten opzichte van H1 2016 en dit met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een fors lagere schuldgraad (namelijk -7% jaar-op-jaar tot 52%).
- WDP verhoogt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel voor 2017 van “minstens 5,35” euro naar 5,50 euro.
- Anderhalf jaar na de start van het groeiplan 2016-20, is reeds de helft (met name circa 500 miljoen euro) van het beoogde investeringsvolume geïdentificeerd. WDP verhoogt de beoogde EPRA-winst per aandeel voor 2020 naar minstens 6,50 euro (voorheen minstens 6,25 euro), alsmede het brutodividend naar 5,25 euro (voorheen 5,00 euro) voor 2020.

Samenvatting

- De EPRA-winst¹ over H1 2017 bedraagt 57,2 miljoen euro, met name een stijging met 18% in vergelijking met H1 2016 (48,7 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over H1 2017 bedraagt 2,67 euro, een stijging met 2% tegenover 2,62 euro in H1 2016 en dit met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een fors lagere schuldgraad.
- Gedreven door een aanhoudende interesse vanwege investeerders in logistiek vastgoed, steeg de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille gedurende de eerste jaarhelft van 2017 met 66 miljoen euro (met name 3%).
- Het nettoresultaat (IFRS) over H1 2017 bedraagt 137,0 miljoen euro in vergelijking met 43,3 miljoen euro in H1 2016. Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel over H1 2017 bedraagt 6,39 euro, tegenover 2,32 euro in 2016.

In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd en van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016, 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 hoofdstuk 8-9 van dit persbericht wordt bovendien een reconciliatie van deze indicatoren gegeven.

¹ ▼ 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.

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

- De bezettingsgraad³ bedraagt 97,1% op 30 juni 2017, stabiel op een hoog niveau, tegenover 97,0% per 31 december 2016. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 juni 2017 bedraagt de schuldgraad 50,8%/52,2% (IFRS⁴/proportioneel), een daling van circa 7% ten opzichte van 57,7%/58,9% op 30 juni 2016.
- De EPRA NAV⁵ bedraagt 53,4 euro op 30 juni 2017, tegenover 51,2 euro op 31 december 2016. De IFRS NAV bedraagt 51,3 euro op 30 juni 2017, tegenover 48,4 euro op 31 december 2016.
- In de loop van de eerste jaarhelft van 2017, kon een pakket van circa 150 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden geïdentificeerd, hetgeen de sterkte van de groep inzake deal sourcing bevestigt.
- Het totaal geïdentificeerd investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 500 miljoen euro. Van het beoogde investeringsvolume van 1 miljard euro kon derhalve reeds de helft worden geïdentificeerd binnen een tijdspanne van anderhalf jaar. Het betreft een pakket aan voor de ene helft complementaire acquisities en voor de andere helft voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten, resulterend uit een sterk commercieel platform in de Benelux en Roemenië en de positionering van WDP als ontwikkelaar én langetermijn eindinvesteerder.
- WDP verhoogt zijn verwachting voor een EPRA-winst per aandeel voor 2017 van “minstens 5,35” euro naar 5,50 euro. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 een verhoging van het brutodividend voorop te stellen tot 4,50 euro, een stijging van 6%.⁶
- In het kader van het groeiplan 2016-20 verhoogt WDP zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel tot minstens 6,50 euro (voorheen minstens 6,25 euro), alsmede het brutodividend naar 5,25 euro (voorheen 5,00 euro) voor 2020. Dit is gedreven door de snellere realisatie van het groeiplan, de beter dan initieel verwachte rendementen (mede door de focus op projectontwikkelingen) en de optimalisaties van de kost van de schulden.⁶

³ De bezettingsgraad wordt 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.

⁴ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁵ 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.

⁶ 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 zonneshijns.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2017	1
Samenvatting	1
1. Risicofactoren	4
2. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	5
3. Tussentijds beheerverslag	6
3.1. <i>Geconsolideerde kerncijfers</i>	6
3.2. <i>EPRA-metrics</i>	7
3.3. <i>Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2017</i>	7
3.4. <i>Transacties en verwezenlijkingen</i>	16
3.5. <i>Beheer van de financiële middelen</i>	24
3.6. <i>Vooruitzichten</i>	28
4. Aandelen en obligaties	29
4.1. <i>Het aandeel</i>	29
4.2. <i>De obligaties</i>	30
4.3. <i>Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming</i>	31
4.4. <i>Financiële agenda</i>	31
5. Vastgoedverslag	32
5.1. <i>Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille</i>	32
5.2. <i>Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië</i>	37
5.3. <i>Conclusies van de vastgoeddeskundigen</i>	39
6. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2017	41
6.1. <i>Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening</i>	41
6.2. <i>Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat</i>	42
6.3. <i>Componenten van het nettoresultaat</i>	42
6.4. <i>Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2017</i>	43
6.5. <i>Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht</i>	44
6.6. <i>Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen</i>	45
6.7. <i>Toelichtingen</i>	46
7. Verslag van de commissaris	65
8. EPRA Performance measures	67
9. Alternative Performance Measures	71

1. Risicofactoren

De strategie van WDP is erop gericht om voor de beleggers stabiliteit te creëren, zowel op het vlak van het dividend als op het vlak van de 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 2016*, dat kan worden geraadpleegd via www.wdp.eu.

2. 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 op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie, 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 getrouwe uiteenzetting 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.

3. Tussentijds beheerverslag

3.1. Geconsolideerde kerncijfers

KERNCIJFERS

	30.06.2017	31.12.2016
OPERATIONEEL		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2 399,8	2 203,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,2	7,5
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,4	6,8
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,3	6,3
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	97,1	97,0
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	0,8	-2,1
Operationele marge ⁶ (in %)	92,7	93,7
FINANCIËEL		
Schuldgraad (IFRS) ⁷	50,8	49,2
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	52,2	50,5
Interest Coverage Ratio ⁸ (in x)	4,8	4,1
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁹	2,7	2,8
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	3,9	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,4	4,8
Hedge ratio ¹⁰ (in %)	83	93
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹¹ (in jaren)	7,4	7,2
RESULTAAT (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	74,5	67,7
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	69,1	63,4
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹²	-13,1	-15,0
EPRA-winst ¹³	57,2	48,7
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁴	66,3	16,1
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	15,6	-19,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures)	-2,2	-1,7
Nettoresultaat (IFRS)	137,0	43,3
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)		
EPRA-winst ¹⁵	2,67	2,62
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹⁶	3,09	0,87
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	0,73	-1,07
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,10	-0,09
Nettoresultaat (IFRS)	6,39	2,32
IFRS NAV ¹⁷	51,3	40,6
EPRA NAV ¹⁸	53,4	45,2
EPRA NNNAV ¹⁹	50,9	40,2

¹ 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).

² Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

³ Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

⁴ 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.

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

⁶ 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 2017 tegenover H1 2016.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

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

⁹ De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.

¹⁰ 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.

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

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures): gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundige, 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.

¹⁵ De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

¹⁶ Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel betreft het resultaat op de portefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

3.2. EPRA-metrics

EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN ¹	30.06.2017	31.12.2016
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	2,67	2,62
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	53,4	51,2
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ⁴	50,9	47,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,4	6,8
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,4	6,8
EPRA-leegstand (in %)	3,2	3,3
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,0	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	8,5	8,4

¹ Financiële prestatie-indicatoren berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

² ▼ 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. Op basis van een vergelijking H1 2017 tegenover H1 2016.

³ ▼ 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.

⁴ ▼ 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.

⁵ ▼ EPRA-kostratio: dit betreft de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. Zie ook www.epra.com.

3.3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2017

Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over de eerste jaarhelft 2017 bedraagt 57,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging met 18% tegenover het resultaat van 48,7 miljoen euro over dezelfde periode in 2016. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 2,67 euro, een stijging met 2,0% tegenover 2,62 euro over dezelfde periode vorig jaar, met inbegrip van 15% meer uitstaande aandelen en een lagere schuldgraad (namelijk -7% jaar-op-jaar tot 52%).

Deze stijging van de EPRA-winst, is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2016-17 via acquisities en voorverhuurde projecten. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten verder actief beheerd en onder controle gehouden.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het eerste semester van 2017 (analytisch schema)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	H1 2017	H1 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	70 011	64 590
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	402	-30
Opbrengsten van zonne-energie	5 601	4 354
Anderen bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1 477	-1 181
Vastgoedresultaat	74 536	67 734
Vastgoedkosten	-2 391	-1 738
Algemene kosten van de vennootschap	-3 082	-2 559
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	69 064	63 436
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-13 170	-14 979
Belastingen op EPRA-winst	-145	-55
Latente belastingen op EPRA-winst	-450	-400
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 945	692
EPRA-WINST	57 244	48 694
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	64 592	17 776
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-114	5
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-21	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 808	-1 649
Resultaat op de portefeuille	66 266	16 132
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	15 638	-19 839
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	15 638	-19 839
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN		
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2 003	-1 514
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-160	-221
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2 163	-1 735
NETTORESULTAAT (IFRS)	136 985	43 253
KERNRATIO'S		
<i>(in euro)</i>		
EPRA-winst/aandeel ¹	2,67	2,62
Resultaat op de portefeuille/aandeel ¹	3,09	0,87
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten/aandeel ¹	0,73	-1,07
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen/aandeel ¹	-0,10	-0,09
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	6,39	2,32
EPRA-winst/aandeel ²	2,62	2,57
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 439 828	18 608 459
Aantal aandelen in omloop per einde periode	21 816 404	18 956 483

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

³ Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP Comm. VA.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het tweede kwartaal van 2017 (analytisch schema)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q2 2017	Q2 2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	35 322	33 184
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Opbrengsten van zonne-energie	4 022	3 028
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	187	373
Vastgoedresultaat	39 532	36 585
Vastgoedkosten	-1 062	-1 074
Algemene kosten van de vennootschap	-1 483	-1 500
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	36 987	34 012
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-6 389	-7 660
Belastingen op EPRA-winst	-138	-135
Latente belastingen op EPRA-winst	-225	-200
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 441	485
EPRA-WINST	31 677	26 502
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	45 720	11 332
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	361	1
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-44	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 759	-1 007
Resultaat op de portefeuille	47 796	10 326
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8 100	-4 002
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8 100	-4 002
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN		
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1 131	-780
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-80	-110
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1 211	-890
NETTORESULTAAT (IFRS)	86 362	31 936
KERNRATIO'S		
<i>(in euro)</i>		
EPRA-winst/aandeel ¹	1,47	1,42
Resultaat op de portefeuille/aandeel ¹	2,22	0,55
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten/aandeel ¹	0,38	-0,21
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen/aandeel ¹	-0,06	-0,05
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	4,01	1,71
EPRA-winst/aandeel ²	1,45	1,40
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 552 363	18 709 657
Aantal aandelen in omloop per einde periode	21 816 404	18 956 483

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

³ Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP Comm. VA.

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 74,5 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2017, een stijging met 10,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (67,7 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2016-17 in België, Nederland en Roemenië, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +0,8%⁷, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 5,6 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 4,4 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was).

BRUTOHUURINKOMSTEN LAND	PER	PER			Totaal IFRS	Roemenië
		België	Nederland	Frankrijk		
<i>(in euro x 1 000)</i>						
I. Huurinkomsten		32 546	35 294	2 978	70 817	1 917
III. Met verhuur verbonden kosten ¹		-288	-69	-48	-405	0
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN		32 258	35 225	2 930	70 412	1 917

¹ De rubriek 'Met verhuur verbonden kosten' bestaat uit de 'Te betalen huur op gehuurde activa' en de 'Waardeverminderingen op handelsvorderingen'.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 69,1 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2017, een stijging met 8,9% tegenover dezelfde periode vorig jaar (63,4 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,5 miljoen euro over het eerste semester, een stijging met 1,2 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2016, toen deze kosten uitzonderlijk laag waren. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge over het eerste semester van 2017 92,7% 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)*⁸ bedraagt -13,2 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2017, een verbetering tegenover vorig jaar (-15,0 miljoen euro) wegens gemiddeld lagere uitstaande financiële schulden na de kapitaalverhoging

⁷ *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.

⁸ *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.

van november 2016, de intresten ontvangen op financiering verschaft aan de Roemeense joint venture en een organische verbetering dankzij een verdere optimalisatie van de hedges.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.168,9 miljoen euro op 30 juni 2017, ten opzichte van 1.144,4 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,7% in het eerste semester van 2017 tegenover 2,8% gedurende dezelfde periode in 2016.

Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures

Het bedrag van 1,9 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2017 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Roemeense joint venture. Het omvat tevens een actieve belastinglatentie van 0,7 miljoen euro die werd erkend gelet op de recente acceleratie in de uitbouw van de Roemeense activiteiten waardoor de structurele rendabiliteit zal toelaten om toekomstige winsten af te zetten tegen beschikbare fiscaal overgedragen verliezen.

EPRA-winst

De *EPRA-winst* van WDP over het eerste halfjaar van 2017 bedraagt 57,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging met 18% tegenover het resultaat van 48,7 miljoen euro in 2016. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 2% gestegen, dit met inbegrip van een stijging van het aantal uitstaande aandelen met 15%, voornamelijk naar aanleiding van de kapitaalverhoging eind 2016, waarmee de balans gevoelig werd verstevigd.

Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)

Het *resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)*⁹ over het eerste semester van 2017 bedraagt +66,3 miljoen euro of +3,09 euro per aandeel¹⁰. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +16,1 miljoen euro of +0,87 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2017: België (+18,2 miljoen euro), Nederland (+44,8 miljoen euro), Frankrijk (+1,5 miljoen euro) en Roemenië (+1,8 miljoen euro).

De herwaardering van 66,3 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 3% en is gedreven door een aanhoudende interesse door investeerders in logistiek vastgoed waardoor de vastgoedexperten de rendementen met gemiddeld 25 basispunten aanscherpten.

⁹ *Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures): 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.*

¹⁰ *Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.*

Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten¹¹

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen +15,6 miljoen euro of +0,73 euro per aandeel in de loop van het eerste semester van 2017 (tegenover -19,8 miljoen euro of -1,07 euro per aandeel in de eerste jaarhelft van 2016). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 juni 2017 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2017.

De variatie van 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

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. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -2,2 miljoen euro over het eerste semester van 2017. 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)

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)* in de eerste jaarhelft van 2017 van 137,0 miljoen euro (in vergelijking met de eerste jaarhelft van 2016 wanneer dit 43,3 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) van 137,0 miljoen euro en de EPRA-winst van 57,2 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve impact van de variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

¹¹ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2017

GECONSOLIDEERDE BALANS	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Immateriële vaste activa	134	160	133
Vastgoedbeleggingen	2 188 879	2 036 723	1 926 673
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	92 287	86 218	74 542
Financiële vaste activa	51 653	24 805	17 169
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 640	3 796	3 892
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	17 896	14 357	2 358
Vaste activa	2 354 489	2 166 060	2 024 767
Activa bestemd voor verkoop	11 658	1 367	923
Handelsvorderingen	14 546	10 662	12 401
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14 954	2 902	3 704
Kas en kasequivalenten	550	340	633
Overlopende rekeningen	3 693	1 277	2 564
Vlottende activa	45 401	16 549	20 226
TOTAAL ACTIVA	2 399 890	2 182 608	2 044 993
Kapitaal	167 515	163 752	147 004
Uitgiftepremies	529 313	492 330	333 617
Reserves	286 340	246 038	246 443
Nettoresultaat van het boekjaar	136 985	130 232	43 253
Eigen vermogen	1 120 153	1 032 352	770 317
Langlopende verplichtingen	953 686	931 075	1 009 730
Langlopende financiële schulden	902 583	866 463	927 680
Andere langlopende verplichtingen	51 103	64 613	82 051
Kortlopende verplichtingen	326 052	219 180	264 946
Kortlopende financiële schulden	266 364	179 473	216 725
Andere kortlopende verplichtingen	59 688	39 708	48 221
Verplichtingen	1 279 738	1 150 256	1 274 676
TOTAAL PASSIVA	2 399 890	2 182 608	2 044 993

KERNRATIO'S	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
<i>(in euro)</i>			
IFRS NAV/aandeel	51,3	48,4	40,6
EPRA NAV/aandeel	53,4	51,2	45,2
Koers van het aandeel	92,0	84,8	84,3
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	72,4%	65,5%	86,3%
<i>(in euro x miljoen)</i>			
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	2 399,8	2 203,8	2 068,5
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1 216,2	1 071,7	1 180,5
Balanstotaal	2 399,9	2 182,6	2 045,0
Schuldgraad (IFRS)	50,8%	49,2%	57,7%
Schuldgraad (proportioneel) ²	52,2%	50,5%	58,9%

¹ Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP development RO (51%).

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

Vastgoedportefeuille¹²

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value¹³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40 op 30 juni 2017, 2.300,3 miljoen euro tegenover 2.110,0 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁴, evolueert de totale portefeuillevaarde tot 2.399,8 miljoen euro in vergelijking met 2.203,8 miljoen euro eind 2016.

Deze waarde van 2.399,8 miljoen euro omvat voor 2.082,2 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 163,2 miljoen euro met onder meer de projecten in België te Zellik, WDPort of Ghent en Bornem, in Nederland te Echt, Barendrecht, Bleiswijk, Heerlen, Veghel, Venlo, Moerdijk en Amsterdam en in Roemenië te Boekarest, Timisoara, Cluj-Napoca, Oarja, Aricestii Rahtivani (Ploiesti), Roman en Oradea. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel en de landbank in Roemenië met een reële waarde van 54,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2017 gewaardeerd tegen een fair value van 99,5 miljoen euro.

Eigen vermogen

Het *eigen vermogen van de groep (IFRS)* bedroeg 1.120,2 miljoen euro per 30 juni 2017, ten opzichte van 1.032,4 miljoen euro eind 2016.

Het *eigen vermogen van de groep (EPRA)*, onder meer abstractie makend van de gecumuleerde markt-to-market (M-t-M)-waarde van de rente-indekkingen (dat in het IFRS eigen vermogen is verwerkt), bedraagt 1.164,5 miljoen euro per 30 juni 2017, in vergelijking met 1.092,6 miljoen euro eind 2016. Deze stijging is een gevolg van de winstgeneratie in de eerste jaarhelft, de herwaardering van de portefeuille en de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016 (waarbij 65% van de aandeelhouders koos voor een inbreng van de dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen).

NAV per aandeel

De *EPRA NAV per aandeel* bedraagt 53,4 euro per 30 juni 2017. Dit betekent een stijging met 2,2 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel op 31 december 2016 van 51,2 euro als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie en de herwaardering van de portefeuille, en tevens met inbegrip van de

¹² Onder IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten', worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

¹³ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

¹⁴ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

dividenduitkering over het boekjaar 2016. De *IFRS NAV per aandeel* bedraagt 51,3 euro op 30 juni 2017 tegenover 48,4 euro op 31 december 2016.

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in de eerste jaarhelft van 2017 gestegen van 1.045,9 miljoen euro per 31 december 2016 tot 1.168,9 miljoen euro per eind juni 2017. Simultaan steeg het balanstotaal van 2.182,6 miljoen euro per 31 december 2016 tot 2.399,9 miljoen euro per 30 juni 2017. De schuldgraad evolueerde naar 50,8%/52,2% (IFRS/proportioneel) per 30 juni 2017, ten opzichte van 57,7%/58,9% op 30 juni 2016. Dit betekent een daling van 7% na de versterking van de balans via de kapitaalverhoging van circa 180 miljoen euro eind 2016.

3.4. Transacties en verwezenlijkingen

3.4.1. Uitbouw interne structuur van WDP

- Michiel Assink wordt, na een inlooperperiode, vanaf 1 januari 2018 algemeen directeur WDP Nederland. Michiel was voorheen werkzaam bij CBRE waar hij leiding gaf aan het Industriële & Logistieke team en een team opbouwde met duidelijke focus op de gebruiker, belegger en ontwikkelaar van logistiek en industrieel vastgoed. Huidig directeur WDP Nederland Rien van Ast krijgt op zijn vraag een andere rol binnen WDP. Rien zal zich voortaan, in nauwe samenwerking met Michiel, uitsluitend toeleggen op de realisatie van complexe projecten.
- In functie van de groei van het bedrijf werden de operationele teams versterkt met de aanwerving van extra project managers en facility managers.

3.4.2. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 juni 2017 bereikt de portefeuille een bezettingsgraad van 97,1% tegenover 97,0% op het einde van 2016. Wat de vervaldagen van de bestaande huurcontracten betreft, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2017 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen ruim 80% verlengd worden (tegenover 70% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

3.4.3. Acquisities en desinvesteringen

Aankopen

In de eerste helft van 2017, konden een reeks acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van ongeveer 103 miljoen euro (inclusief de aankopen die worden aangekondigd onder 3.4.7. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum*). WDP genereert hier een globaal initieel bruto huurrendement van circa 7,0%.

Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

België

Zonhoven, Vogelsancklaan 250: WDP heeft een bindende principeovereenkomst gesloten met Rettig ICC ter verwerving van hun site te Zonhoven voor een bedrag van circa 17 miljoen euro. De verwerving gebeurt door middel van een partiële splitsing en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen WDP. Het betreft een industriële site met daarop een productie- en opslagruimte van circa 43.000 m² in de directe nabijheid van het klaverblad van Lummen. De site zal worden verhuurd aan Rettig ICC aan marktvoorwaarden op basis van een triple net terbeschikkingstelling voor een initiële minimale periode van 10 jaar. De transactie is onderhevig aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden en de partiële splitsing dient te worden goedgekeurd door de aandeelhouders van WDP. De Buitengewone Algemene Vergadering (BAV) van WDP zal naar verwachting doorgaan op 25 augustus 2017. Indien het aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt, zal een tweede BAV hierover naar verwachting op 12 september 2017 besluiten.

Westerlo, Nijverheidsstraat 13: nieuwe site op maat van het Amerikaanse cosmeticabedrijf Estée Lauder met een oppervlakte van circa 30.000 m² (met uitbreidingspotentieel voor de toekomst). De site wordt na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2018 – gehuurd van WDP op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar vast. WDP voorziet een investeringsbudget voor deze locatie van ongeveer 25 miljoen euro. Het nieuwbouwmagazijn wordt opgetrokken in de directe nabijheid van Estée Lauder's bestaande productiehal en Europees distributiecentrum aan de E313 te Westerlo. De uitbouw van deze nieuwe site komt tot stand via een joint venture tussen vastgoedpartners WDP en Thys Bouwprojecten.

Roemenië¹⁵

Boekarest (3): aankoop van een site, strategisch gelegen langs de Ringroad North West te Boekarest. Deze locatie is voorzien van twee bestaande magazijnen (enerzijds een gebouw van circa 7.400 m² en anderzijds een gebouw van circa 5.500 m²). Op het resterende grondpotentieel wordt een derde gebouw gerealiseerd van ruim 6.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2018. De gebouwen worden op basis van een huurcontract van zes jaar vast (met optie tot verlenging) verhuurd aan Aquila. Het investeringsbudget bedraagt in totaal circa 8 miljoen euro.

Verkopen

Leuven, Vaart 25-35: inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden 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. De oplevering van I love Hungaria is voorzien einde 2018. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd

¹⁵ Op basis van 100% van de investering.

verkocht.¹⁶ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 42%.

Bijkomend werd gedurende de eerste jaarhelft van 2017 de verkoop gerealiseerd van een gebouw te Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21. In het resultaat op de portefeuille werd bij de verkoop van dit pand een minderwaarde opgetekend, maar dit werd gecompenseerd door een huurverbrekingvergoeding op dezelfde site die werd verwerkt in de EPRA-winst.

Momenteel staat een bedrag van 12 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op de sites te Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 1, te Oud-Beijerland, A. Flemmingstraat 2 en een gedeelte van de site te Leuven.

3.4.4. Projecten die in de eerste helft van 2017 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste semester van 2017 volgende voorverhuurde project opleveren. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,1% met een investeringsbedrag van circa 12 miljoen euro.

Nederland

Oosterhout, Denariusstraat: nieuwbouwlocatie van ongeveer 10.000 m² voor Brand Masters, specialist in de ontwikkeling en distributie van chocolade en zoetwaren, op basis van een elfjarig huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro.

Barendrecht, Dierensteinweg 30: een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de importafdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd door The Greenery, is een tweede nieuwbouw gerealiseerd. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro.

Roemenië¹⁷

Cluj-Napoca (4): nieuwbouwproject voor Arcese werd opgeleverd midden juni 2017. Deze logistiek dienstverlener beschikt over een oppervlakte van ruim 4.700 m² op basis van een huurcontract met een looptijd van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro.

¹⁶ Zie persbericht van 30 april 2015.

¹⁷ Op basis van 100% van de investering.

3.4.5. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 216 miljoen euro een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,9% (inclusief de projecten die worden aangekondigd onder 3.4.7. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum*).

België

Zellik, Z4 Broekooi 290: nadat huurder Antalis zich terugplooidde naar een kleiner, meer aangepast gebouw, wordt de resterende, vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot service center op maat van Euro Pool System. In totaal zal een oppervlakte van 30.000 m² (gelijkvloers en mezzanine) worden gerealiseerd op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. Oplevering van dit project is voorzien in het eerste kwartaal van 2018. De investering voor deze herontwikkeling bedraagt circa 14 miljoen euro voor WDP.

WDPort of Ghent: logistiek dienstverlener Mainfreight zal in de loop van het derde kwartaal van 2017 zijn intrek nemen in een nieuw magazijn van 9.000 m² (met uitbreidingspotentieel tot 30.000 m²) op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar (met eerste opzegmogelijkheid na vijf jaar). Het investeringsbudget bedraagt circa 4 miljoen euro.

Bornem, Sluisweg: in navolging van de aankoop van de FMCG¹⁸-campus te Bornem, zal WDP de derde en laatste fase verwerven na oplevering. Samen met de eerste twee fases vormt deze site een XXL-platform van circa 100.000 m². De investering behelst een bedrag van circa 7 miljoen euro.

Nederland

Echt, Fahrenheitweg: in het business park ML te Echt, waar WDP reeds actief is via de site verhuurd aan Action, zal WDP een distributiecentrum van circa 14.000 m² voorzien dat tien jaar vast verhuurd is aan logistiek dienstverlener Dick Vijn. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 9 miljoen euro. Oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2017.

Barendrecht, Dierensteinweg 30: in het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige bruto vloeroppervlakte van circa 23.700 m² op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (gefaseerde oplevering voorzien in het vierde kwartaal van 2017 en het vierde kwartaal van 2018). Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan: begin 2016 kocht WDP een grondpositie van circa 7 ha op deze locatie. Voor Mediq wordt een distributiecentrum van ongeveer 25.000 m² opgericht, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2017. Voor Total Exotics wordt bovendien een warehouse op maat opgericht van circa 6.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het eerste

¹⁸ FMCG staat voor Fast Moving Consumer Goods.

kwartaal van 2018, op basis van een huurcontract van twaalf jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar). Het totale investeringsbudget voor deze projecten bedraagt circa 19 miljoen euro.

Heerlen, Earl Bakkenstraat: in Heerlen, nabij Maastricht, zal logistiek dienstverlener CEVA Logistics samen met WDP een pharma-hub uitbouwen met groeipotentieel. CEVA Logistics staat in voor de organisatie van de logistiek van medische hulpmiddelen voor Medtronic. De nieuwbouw, volledig GDP-compliant¹⁹, betreft in de eerste fase – die nu wordt gerealiseerd – een oppervlakte van ruim 33.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. CEVA Logistics tekent in op een basishuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 32 miljoen euro.

Veghel, Marshallweg 2: gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG-campus voor Kuehne + Nagel, reeds eigendom van WDP. Deze gefaseerde herontwikkeling betreft 31.000 m² aan oude opslagruimte die wordt vervangen door een gloednieuw state of the art distributiecentrum van in totaal ongeveer 48.000 m². WDP voorziet de eindoplevering van deze site in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 22 miljoen euro.

Venlo, Trade Port Noord: op een nieuw verworven grondpotentieel, verwelkomt WDP logistiek dienstverlener DB Schenker, reeds huurder van een WDP-pand te Frankrijk, dat zijn activiteiten binnen de regio Nederlands Limburg op deze site wenst uit te breiden. WDP voorziet zijn huurder van een nieuwe multi user warehouse van in totaal ongeveer 50.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. Het investeringsbudget voor dit project bedraagt circa 30 miljoen euro.

Moerdijk, Energieweg 4: een distributiecentrum, specifiek te ontwikkelen voor de opslag van verpakte, gevaarlijke stoffen van in totaal circa 18.000 m² voor Gondrand Traffic op basis van een langetermijnhuurcontract van 15 jaar. WDP voorziet de oplevering van deze locatie in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Het investeringsbudget betreft circa 18 miljoen euro

Amsterdam, Kaapstadweg: nieuw distributiecentrum met crossdockmagazijn van in totaal ruim 14.000 m² voor DHL Parcel met een investeringsbudget van circa 14 miljoen euro. De oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2018. DHL Parcel zal de locatie huren van WDP op basis van een langetermijnhuurcontract van 15 jaar. Na oplevering, is dit het tiende pand binnen de WDP-vastgoedportefeuille in de Benelux op maat van DHL.

¹⁹ Good Distribution Practice, vooral bekend onder de afkorting GDP, verwijst naar de richtlijnen voor de correcte distributie van medicijnen en aanverwante producten voor gebruik door de mens.

Roemenië²⁰

Boekarest (1): op een nieuw aangekocht perceel ten noorden van Boekarest wordt een distributiecentrum opgericht voor Decathlon, met name een magazijn met een oppervlakte van ongeveer 22.000 m² uitgerust met een mezzanine van nog eens 6.000 m² en bijkomend een voorziene uitbreiding van 10.000 m². Decathlon zal vanuit deze locatie zijn winkels beleveren en tekent in op een huurcontract van dertig jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zeven jaar). Oplevering is voorzien in de loop het derde kwartaal van 2017. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen euro.

Boekarest (2): een tweede project op deze locatie, wordt opgetrokken voor retailer Carrefour, die er na oplevering (voorzien in het vierde kwartaal van 2017), zijn intrek zal nemen in een distributiecentrum van ongeveer 11.000 m² met uitbreiding tot 16.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 8 miljoen euro.

Timisoara: internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel zal zijn intrek nemen in een nieuw distributiecentrum van circa 5.000 m² en tekent hiervoor in op een huurcontract van vijf jaar. De nieuwe site wordt opgericht te Timisoara, meteen een nieuwe regio in het westen van Roemenië waar WDP opslagruimte wenst aan te bieden. WDP voorziet voor dit nieuwbouwproject een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro. Oplevering van dit project is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2017.

Cluj-Napoca (3): supermarktketen Profi centraliseert op deze locatie zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transilvanië. WDP zal gefaseerd een gekoeld distributiecentrum met kantoren op maat ontwikkelen van in totaal ruim 15.000 m² met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2018. Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

Oarja (1): de bestaande huurder Röchling wenst zijn huidige oppervlakte aan magazijnruimte te verdubbelen. Tegen het einde van het derde kwartaal van 2017 zal aldus ruim 7.700 m² aan distributieruimte worden opgeleverd op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.


Oarja (2): bouw van een distributiecentrum voor logistiek dienstverlener CEVA Logistics, dat hier de logistieke activiteiten voor Pirelli wenst in te richten. Dit nieuwbouwmagazijn op maat van in totaal ruim 11.000 m², zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van drie jaar vast na oplevering (voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2017). WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 4 miljoen euro.

Aricestii Rahtivani (Ploiesti): nieuwbouwmagazijn met kantoren van ongeveer 4.500 m² voor Kamtec, specialist in auto-onderdelen, dat intekent op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. De

²⁰ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

oplevering van deze locatie is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2018. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

Roman: te Roman, gelegen in het noordoosten van Roemenië, wordt gefaseerd een nieuwbouwproject opgestart van in totaal ongeveer 34.000 m². Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast na oplevering van de site, voorzien in twee fasen: in het vierde kwartaal van 2017 en in het eerste kwartaal 2018. Het investeringsbudget bedraagt circa 15 miljoen euro.

 *Oradea:* op deze nieuwe WDP-locatie zal een magazijn met kantoren van ruim 4.000 m² worden ontwikkeld voor Kuehne + Nagel met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. Kuehne + Nagel heeft voor deze site een huurcontract van 5 jaar vast getekend. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

3.4.6. Duurzaamheid

Zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen Nederlandse vastgoedportefeuille

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. Dit project is in volle realisatie in samenwerking met de klanten. Heden is de installatie op de daken van 21 sites uitgevoerd, waardoor het totaal geïnstalleerd vermogen op 20 MWp komt. Daarnaast is de installatie van een vermogen van 5 MWp in uitvoering met gespreide oplevering tegen het einde van 2017. Hiermee behoort WDP tot de top 10 van investeerders in zonnepanelen in Nederland.²¹

3.4.7. Feiten na balansdatum

Luxemburg

De intrede in het Groothertogdom Luxemburg, initieel voorzien op het einde van het eerste kwartaal van 2017, zal normaal gezien plaatsvinden in de loop van september 2017 wanneer naar verwachting aan alle opschortende voorwaarden voldaan zal zijn.


Na finale closing wordt WDP mede-eigenaar van een vennootschap die eigenaar is van een bestaand gebouw van ongeveer 26.000 m² in eigendom van de joint venture S.O.L.E.I.L. SA. Deze site wordt verhuurd aan Ampacet. Bovendien biedt de site van S.O.L.E.I.L., gelegen in de zone voor logistieke bedrijven Eurohub Sud, een onmiddellijk bijkomend uitbreidingspotentieel van 26.000 m² (in functie van toekomstige voorverhuringen). Het investeringsbedrag (op basis van 100% van de investering) bedraagt circa 22 miljoen euro. Ampacet huurt de bestaande ruimte op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van drie jaar. Deze acquisitie gebeurt door middel van de aankoop van

²¹ Meer info via www.thesolarfuture.nl.

55% van de aandelen in de joint venture S.O.L.E.I.L. SA. De overige 45% is in handen van het Groothertogdom Luxemburg dat joint venture partner blijft.

Nederland

De Lier, Jorghem van der Houtweg: in het kader van zijn partnership met The Greenery, heeft WDP een terrein met bijhorende 21.000 m² aan gebouwen verworven, voorheen in eigendom van The Greenery en verhuurd aan De Jong, dat er de kartonverpakking voor The Greenery verzorgt. De Jong tekent in op een huurcontract van acht jaar voor de bestaande gebouwen. WDP bekijkt hoe de site naar de toekomst toe kan worden herontwikkeld in samenwerking met De Jong. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 9 miljoen euro, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 0,6 miljoen euro. Deze transactie werd eind 2016 aangekondigd en begin juli 2017 afgerond.

 *Breda, Prinsenhil 1-3 en Den Haag, Westvlietweg 7-8:* WDP nam deze twee sites van respectievelijk ruim 17.000 m² en circa 33.000 m² over van ProDelta. De site te Breda is verhuurd aan verschillende logistieke dienstverleners op basis van huurcontracten met een resterende huurperiode van circa anderhalf jaar. CEVA Logistics huurt de locatie te Den Haag op basis van een huurcontract met een resterende huurperiode van ongeveer viereneenhalf jaar. De totale investering bedraagt 28 miljoen euro, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 2,2 miljoen euro.

Frankrijk

Toulouse, industriezone ZAC Grand Sud Logistique: via een sale-and-rent-back-operatie, is WDP midden juli 2017 eigenaar geworden van een nieuwbouwmagazijn in aanbouw van circa 44.000 m² voor retailer Action. De internationale non-food discounter heeft immers nood aan een vijfde distributiecentrum in Europa ter ondersteuning van zijn verdere expansie en toekomstige groei. Action wil vanuit deze locatie haar winkels in Zuid-Frankrijk beleveren. Voor deze nieuwe site tekent Action in op een huurcontract van twaalf jaar vast, dat ingaat op 1 februari 2018 na een inhuizingsperiode. Het investeringsbudget voor deze transactie bedraagt ongeveer 27 miljoen euro voor WDP, met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst per jaar van 1,7 miljoen euro.

3.5. Beheer van de financiële middelen

3.5.1. Financiële kerncijfers

FINANCIËLE KERNCIJFERS	30.06.2017	31.12.2016
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	1 168,4	1 045,6
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	1 216,2	1 071,7
Balanstotaal (in miljoen euro)	2 399,9	2 182,6
Schuldgraad (IFRS) (in %)	50,8	49,2
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) ¹	52,2	50,5
Interest Coverage Ratio ² (in x)	4,8	4,1
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,7	2,8
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	3,9	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,4	4,8
Hedge ratio ³ (in %)	83,1	93,0
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in jaren)	7,4	7,2

¹ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

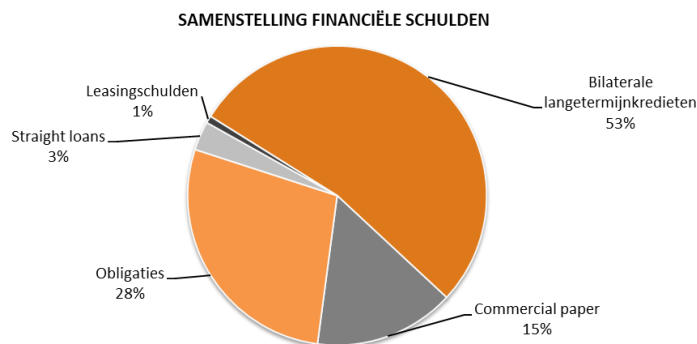
² Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door interestkosten min geïnde interesten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar financiële lasten te dragen.

³ ▼ 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.

⁴ Resterende looptijd van de schulden aan vaste interestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

3.5.2. Structuur van de schulden

Samenstelling



Op 30 juni 2017 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 1.168,9 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 619,9 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn, gespreid over twaalf banken;
- 177,5 miljoen euro commercial paper²²;
- 326,0 miljoen euro obligatieleningen;
- 36,6 miljoen euro straight loans;
- 8,9 miljoen euro leasingschulden.

Vervaldagen

De financiële schulden vervallen op gespreide wijze voornamelijk in de periode 2017-26. De schulden die in 2017 vervallen, betreffen hoofdzakelijk het commercial paper. In 2017 zijn er geen vervaldagen van langetermijnschulden. Voor wat betreft de vervaldagen in 2018, werden deze kredietfaciliteiten reeds grotendeels verlengd.

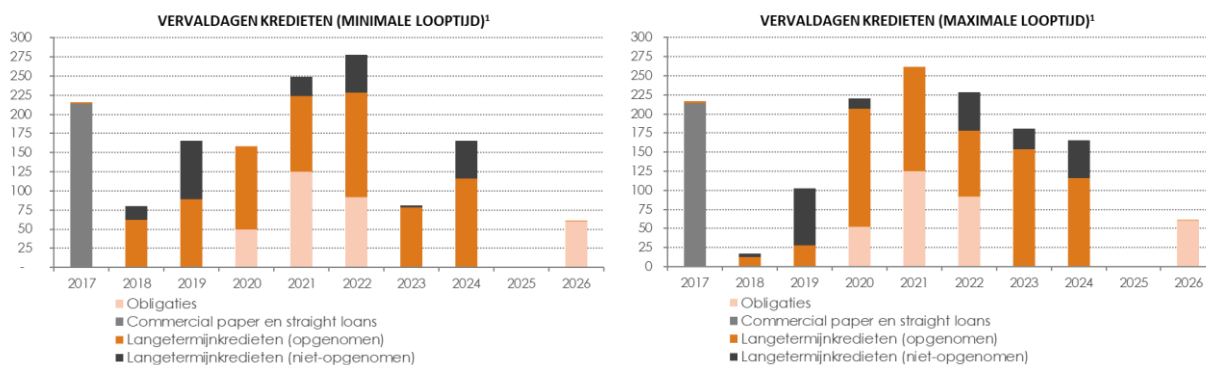
De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2017 bedraagt 3,9 jaar²³. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-

²² 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.

²³ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,4 jaar²⁴. Eind 2016 was dit respectievelijk 4,2 en 4,8 jaar.

Op 30 juni 2017 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 180 miljoen euro²⁵.

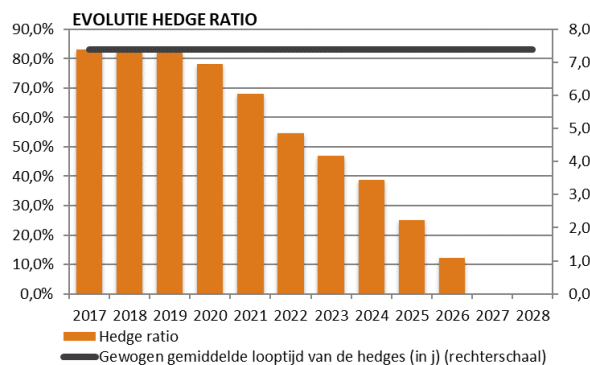


¹ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgeoefend, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens zouden uitgeoefend worden.

Indekkingen

Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 1.027,0 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 7,4 jaar, wat een indekkingsgraad of hedge ratio impliceert van 83%.

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,7% voor het eerste semester van 2017, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedging-instrumenten. In 2016 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,8%. De Interest Coverage Ratio²⁶ is gelijk aan 4,8x voor de eerste jaarhelft



²⁴ 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 4,8 jaar.

²⁵ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

²⁶ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividende min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

van 2017, tegenover 4,1x voor het volledige boekjaar 2016.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende de eerste jaarhelft van 2017 verstevigde de onderneming haar financiële positie achtereenvolgens door middel van:

- Verlenging kredietlijn ING van 40 miljoen euro
WDP kon met ING twee kredieten van telkens 20 miljoen euro met vervaldag in 2018 verlengen in een pakket van in totaal 40 miljoen euro tot 2024.
- Keuzedividend ten belope van circa 41 miljoen euro²⁷
De aandeelhouders van WDP opteerden voor circa 65% van de aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 41 miljoen euro door middel van de creatie van 490.361 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 83,44 euro.
- Verlenging van de hedges
In de loop van het tweede kwartaal van 2017 kon WDP voor een totaal notioneel bedrag van 115 miljoen euro aan hedges met vervaldag in 2019-21 verlengen naar 2025-27 aan een lagere rente. Het globale effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van 0,9 miljoen euro of 7 basispunten op de gemiddelde kost van de schulden.

Financiële risico's

Ook in 2017 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. Zie ook *1. Risicofactoren*.

²⁷ Zie persbericht van 19 mei 2017.

3.6. Vooruitzichten

Op basis van de goede H1 2017 resultaten en de recent gerealiseerde aankopen die onmiddellijk bijdragen tot het resultaat, verhoogt WDP zijn verwachting voor de EPRA-winst per aandeel in 2017 van “minstens 5,35” euro tot 5,50 euro.²⁸

In 2017 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen meer dan 80% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2017.

Voor de verwachte groei in 2017, op basis van de realisatie van de aangekondigde aankopen en uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van circa 51%/52% (IFRS/proportioneel) per eind 2017 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,5% voor H2 2017. Op middellange termijn beoogt WDP nog steeds een schuldgraad tussen 55-60%.

Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 een verhoging van het brutodividend voorop te stellen tot 4,50 euro, een stijging van 6%.²⁸

Het totaal geïdentificeerd investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 500 miljoen euro, met name reeds de helft van het beoogde investeringsvolume van 1 miljard euro na anderhalf jaar. Bovendien kon WDP ook een hoger dan verwachte rendabiliteit creëren in deze groei, gelet op de beter dan initieel verwachte rendementen (door onder meer een sterkere focus op projectontwikkelingen) en gerealiseerde optimalisaties in de kost van de schulden. Op basis hiervan verhoogt WDP zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel voor 2020 tot minstens 6,50 euro (voorheen minstens 6,25 euro), alsmede het brutodividend naar 5,25 euro (voorheen 5,00 euro) voor 2020.²⁸

²⁸ 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.

4. Aandelen en obligaties

4.1. Het aandeel

4.1.1. Koers en volume

GEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	21 816 404	21 326 043	18 507 260
Free float	74%	74%	74%
Marktkapitalisatie (in euro)	2 007 545 496	1 810 367 790	1 503 529 802
Verhandeld aantal aandelen	2 493 773	5 456 690	5 461 095
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	1 727 391	1 749 796	1 521 272
Velociteit ¹	22,9%	25,6%	29,5%
Beurskoers over de periode			
hoogste	94,54	93,87	81,24
laagste	82,09	69,85	61,90
slot	92,02	84,89	81,24
EPRA NAV ² (in euro)	53,4	51,2	44,9
IFRS NAV ³ (in euro)	51,3	48,4	41,5
Uitkeringspercentage	N/R	90%	81%
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	2,67	5,30	5,00
EPRA-winst/aandeel ⁵ (in euro)	2,62	4,72	4,91
Brutodividend/aandeel (in euro)	N/R	4,26	4,00
Nettodividend/aandeel (in euro)	N/R	2,98	2,92

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

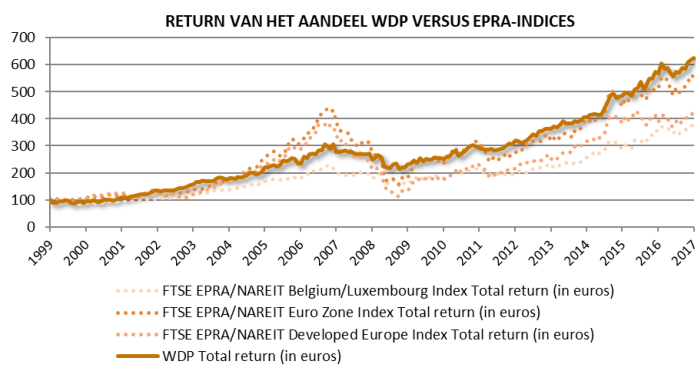
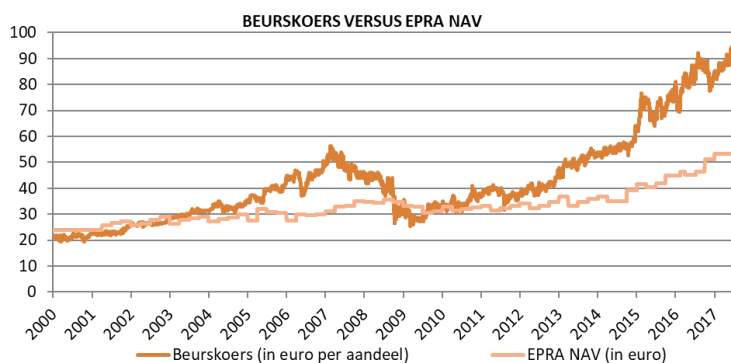
² ▼ EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com.

³ 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.

⁴ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.

⁵ Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op het einde van de periode.

4.1.2. Langetermijn koersevolutie en return



4.2. De obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 30.06.2017
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026	2,50%	100%	96,7%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026	Euribor 3M + 2,00%	100%	99,2%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	2,50%	99,4%	102,9%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100%	98,6%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125	7	13 juni 2021	3,38%	101,9%	105,3%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50	7	18 maart 2020	3,80%	99,9%	103,9%

4.3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming²⁹

De familiale maatschapstructuur RTKA – waarin de totaliteit van de aandelen van de familie Jos De Pauw in onverdeeldheid zijn ondergebracht – bezit momenteel 5.602.557 aandelen WDP. De Pauw NV is houder van 2.262 aandelen. Samen houden zij 25,7% van het kapitaal van WDP aan.

AANDEELHOUDERSCHAP

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	16 211 585		74,3%
<i>BlackRock-gerelateerde bedrijven</i>	659 847	29.12.2016	3,0%
<i>Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel¹</i>	15 551 738	19.05.2017	71,3%
Familie Jos De Pauw en De Pauw NV (referentieaandeelhouder) ²	5 604 819	19.05.2017	25,7%
Totaal	21 816 404		100,0%

¹ 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.

² De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw en De Pauw NV, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. Deze tabel vermeldt het aandeelhouderschap van de referentieaandeelhouder op heden.

4.4. Financiële agenda

08 11 2017	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2017
02 02 2018	Bekendmaking jaarresultaten 2017
25 04 2018	Jaarlijkse Algemene Vergadering
26 04 2018	Ex-date dividend 2017
27 04 2018	Record date dividend 2017
TBD ³⁰	Payment date dividend 2017

Voor mogelijke wijzigingen, wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.wdp.eu.

²⁹ Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met datum van publicatie van dit rapport. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.wdp.eu.

³⁰ Onder voorbehoud van goedkeuring door de jaarlijkse Algemene Vergadering.

5. Vastgoedverslag³¹

5.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

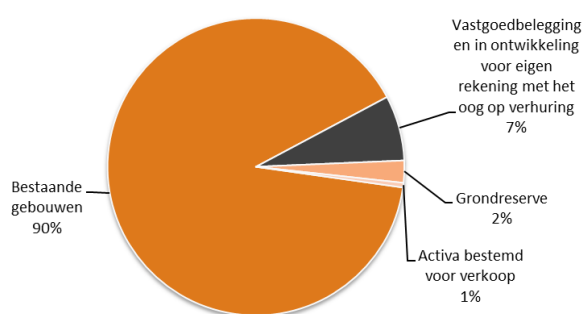
5.1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2017

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en BNP Paribas Real Estate waarderen de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value)³² van 2.300,3 miljoen euro op 30 juni 2017. De vergelijkbare waarde eind 2016 bedroeg 2.110,0 miljoen euro.

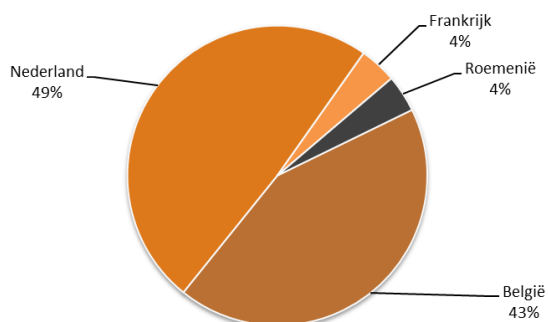
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

FAIR VALUE (in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	913,3	1 013,3	91,0	52,9	2 070,5
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring	44,6	97,1	0,0	21,5	163,2
Grondreserve	18,9	17,2	0,5	18,4	54,9
Activa bestemd voor verkoop	5,8	5,9	0,0	0,0	11,7
Totaal	982,5	1 133,5	91,5	92,8	2 300,3

UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



³¹ Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

³² 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 wordt 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: 6,0%, Frankrijk: 4,9% en Roemenië: 1,5%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	77	70	8	11	166
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 656 133	1 485 041	169 492	94 589	3 405 255
Grond (in m ²)	3 220 184	2 841 631	376 174	1 194 026	7 632 015
Fair value (in miljoen euro)	982,5	1 133,5	91,5	92,8	2 300,3
% van de totale fair value	43%	49%	4%	4%	100%
% variatie in de fair value gedurende H1 2017	1,9%	3,9%	1,6%	2,5%	2,9%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,8%	1,5%	5,2%	0,0%	3,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,3	7,0	1,8	9,4	5,7
WDP brutohuurrendement ³	7,4%	7,0%	7,5%	9,0%	7,2%
Effect leegstand	-0,4%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,6%	6,2%	6,6%	8,8%	6,4%

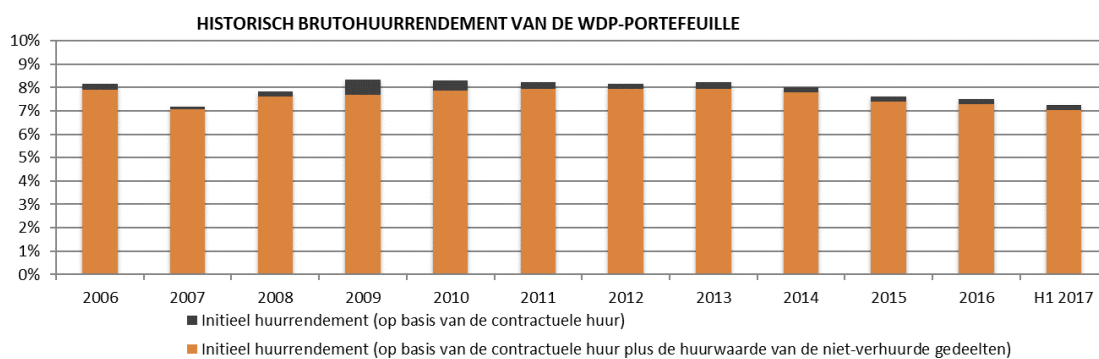
¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

² Exclusief zonnepanelen.

³ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

5.1.2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2017

In de eerste jaarhelft van 2017 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 19,2 miljoen euro. Daarnaast werd er 116,6 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Verder werd er voor 2,4 miljoen euro aan vastgoed verkocht.



De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +66,3 miljoen euro gedurende de eerste jaarhelft van 2017. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 7,2% per 30 juni 2017, een daling tegenover 7,5% per eind 2016. Deze daling is tevens de drijfveer achter de waardeinstijging in de onderliggende portefeuille waarvoor de vastgoedexperts de vereiste rendementen hebben verlaagd op basis van de sterke vraag naar logistiek vastgoed.

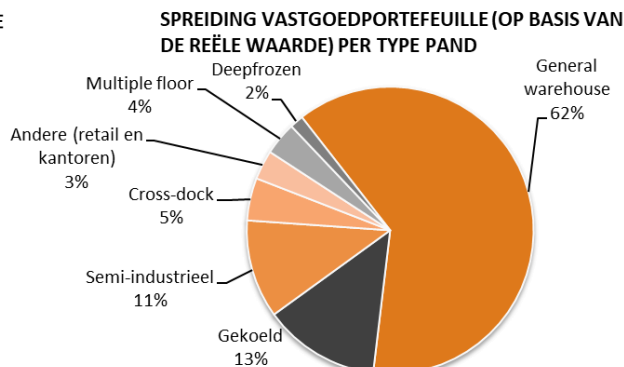
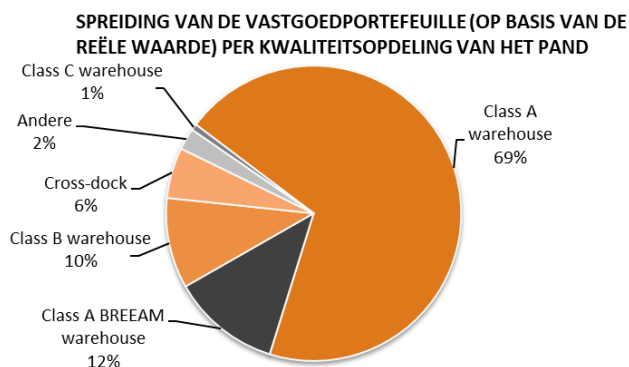
5.1.3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 763,2 hectare, waarvan 62,2 hectare in concessie. Het saldo van 701,0 hectare heeft een fair value van 821,8 miljoen euro of 36% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 108 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België en Roemenië.

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 3,4 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van 149,0 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (78,6%) voor hun rekening, met 2.673.724 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 117,1 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per vierkante meter komt daarmee op 43,7 euro.

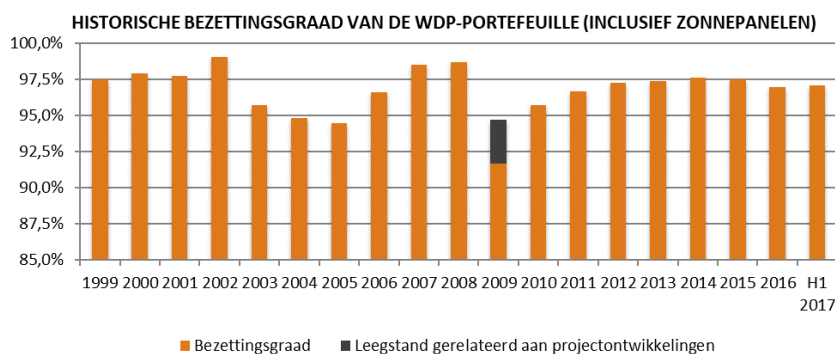
De kantoorruimten bijhorend bij de magazijnen zijn goed voor 235.600 m² of 21,6 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 91,5 euro. De commerciële ruimten beslaan 13.903 m² en vertegenwoordigen 0,7 miljoen euro huurwaarde, met een gemiddelde per m² van 50,0 euro. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 482.029 m² of 9,7 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 20,1 euro per m².

BESTEMMING PER 30.06.2017	<i>Bebouwde oppervlakte (in m²)</i>	<i>Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)</i>	<i>Geschatte gemiddelde huurwaarde per m² (in euro)</i>	<i>% van de totale huurwaarde</i>
Magazijnen	2 673 724	117,1	43,7	79%
Kantoren bijhorend bij magazijnen	235 600	21,6	91,5	14%
Commerciële ruimten	13 903	0,7	50,0	0%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	482 029	9,7	20,1	6%
Totaal	3 405 255	149,0	43,8	100%



5.1.4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

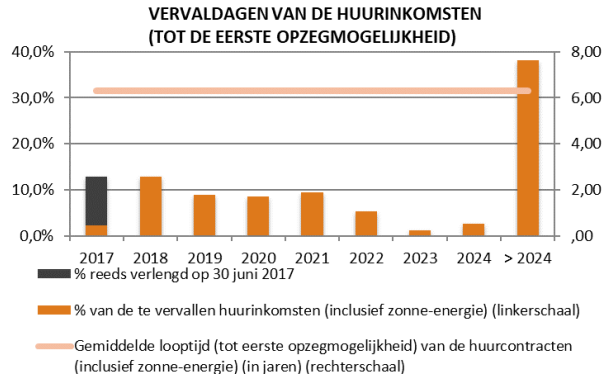
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,1% per 30 juni 2017, tegenover 97,0% per eind 2016 (inclusief zonnepanelen)³³. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties uit te bouwen met zijn klanten en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.



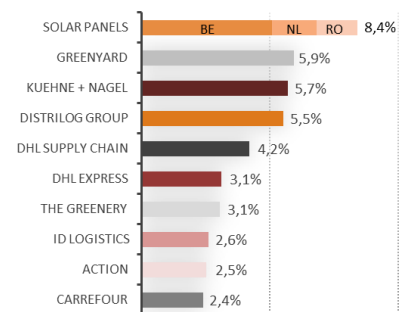
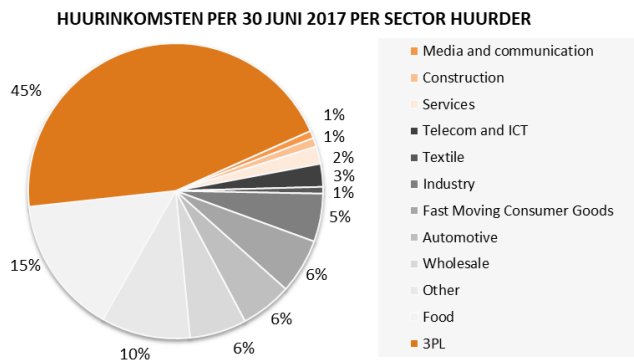
Het uitbouwen van partnerships met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,3 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,7 jaar.

³³ Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 96,8%.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,7 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,3 jaar.



De belangrijkste huurders zijn: inkomsten van zonne-energie gespreid over drie landen met een aandeel van 8,4%, Greenyard (5,9%), Kuehne + Nagel (5,7%), DistriLog Group (5,5%), DHL Supply Chain (4,2%), DHL Express (3,1%), The Greenery (3,1%), ID Logistics (2,6%), Action (2,5%), en Carrefour (2,4%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 44%. De top 20 heeft een aandeel van 57%.



5.1.5. Overzicht projecten in uitvoering³⁴

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Verwachte oplevering	Eigendomspercentage	Voorverhuurd	Huurder	Investeringsbudget (in miljoen euro) ¹	Verwacht rendement
Projecten in uitvoering									
Zellik	BE	Nieuwbouw	30 000	Q1 2018	100%	100%	Euro Pool System	14,0	
WDPort of Ghent	BE	Nieuwbouw	9 000	Q3 2017	100%	100%	Mainfreight	4,0	
Bornem	BE	Nieuwbouw	14 000	Q4 2017	100%	0%	In commercialisatie	7,0	
Bleiswijk (1)	NL	Nieuwbouw	25 000	Q3 2017	100%	100%	Mediq	13,0	
Heerlen	NL	Nieuwbouw	33 000	Q3 2017	100%	100%	CEVA Logistics	32,0	
Venlo	NL	Nieuwbouw	50 000	Q3 2017	100%	100%	DB Schenker	30,0	
Barendrecht - Dierensteinweg 30 (C-D)	NL	Nieuwbouw	23 700	Q4 2018	100%	100%	The Greenery	10,0	
Solar	NL	Nieuwe installaties	5MWp	Q4 2017	100%	N/R	Divers	5,0	
Echt	NL	Nieuwbouw	14 000	Q4 2017	100%	100%	Dick Vijn	9,5	
Bleiswijk (2)	NL	Nieuwbouw	6 000	Q1 2018	100%	100%	Total Exotics	6,5	
Veghel	NL	Nieuwbouw	48 000	Q2 2018	100%	100%	Kuehne + Nagel	22,0	
Moerdijk	NL	Nieuwbouw	18 000	Q2 2018	100%	100%	Gondrand Traffic	18,0	
Amsterdam	NL	Nieuwbouw	14 000	Q4 2018	100%	100%	DHL Parcel	14,0	
Boekarest (1)	RO	Nieuwbouw	22 000	Q3 2017	51%	100%	Decathlon	7,7	
Timisoara	RO	Nieuwbouw	5 000	Q3 2017	51%	100%	Kuehne + Nagel	1,0	
Oarja (1)	RO	Nieuwbouw	7 700	Q3 2017	51%	100%	Röchling	1,5	
Oradea	RO	Nieuwbouw	4 000	Q3 2017	51%	100%	Kuehne + Nagel	0,9	
Boekarest (2)	RO	Nieuwbouw	11 000	Q4 2017	51%	100%	Carrefour	4,1	
Oarja (2)	RO	Nieuwbouw	11 000	Q4 2017	51%	100%	CEVA Logistics	2,0	
Cluj-Napoca (3)	RO	Nieuwbouw	15 000	Q1 2018	51%	100%	Profi	5,0	
Aricestii Rahtivani (Ploiesti)	RO	Nieuwbouw	4 500	Q1 2018	51%	100%	Kamtec	1,5	
Roman	RO	Nieuwbouw	34 000	Q1 2018	51%	100%	Profi	7,7	
TOTAAL			398 900			96%		216,4	6,9%

¹ Hierbij werd rekening gehouden met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP development RO (51%) inzake investeringsbudget. Wat betreft verhuurbare oppervlakte, wordt de volledige werkelijke verhuurbare oppervlakte weergegeven.

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 216 miljoen euro, waarvan reeds circa 114 miljoen euro³⁵ werd uitgegeven per 30 juni 2017. WDP verwacht een gewogen gemiddeld rendement op de totale investering te realiseren van ongeveer 6,9%.

5.2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië

België

De Belgische economie geniet begin 2017 van een koopkracht die op zijn hoogste niveau staat sinds 2011. Toch is de vraag naar bedrijfstvastgoed iets lager dan vorig jaar. De logistieke vastgoedmarkt kende dan ook een zeer sterk 2016, dus in die context is er geen reden tot zorgen. De schaarste aan vrije ruimte, stimuleert vastgoedeigenaars tot creatief ondernemerschap, geruggensteund door hun

³⁴ Zie ook '3.4.7. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen'.

³⁵ Het verschil met het bedrag van 163 miljoen euro aan projecten in uitvoering zoals vermeld onder '5.1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2017' betreft de waarde van de herontwikkelingsprojecten voor de start van de renovatie waarmee in de tabel geen rekening werd gehouden, alsook het project I love Hungaria dat zal worden verkocht.

diepgewortelde kennis van de markt en zijn spelers, om zo de ideale vastgoedoplossing voor de huurder te realiseren. Verwacht wordt dat 2017 niet het hoge take-up niveau van 2016 zal bevestigen, maar weliswaar goede resultaten zal laten optekenen, gedreven door onder ander e-commerce en de verdere consolidatie van 'kleinere' locaties tot grote logistieke vastgoedplatformen.

Nederland

Met een ingebruikname van 2,3 miljoen m² aan bedrijfstvastgoed, kan de hoogste take-up in de eerste helft van een jaar ooit worden opgetekend. Verwacht wordt dat 2017 de recordopname van 2007 zal overtreffen, weliswaar met een kleinere groei doorheen de tweede helft van het jaar. Ook de leegstand is verder afgenomen en dit voor het derde jaar op rij. De drijvende krachten achter deze groei zijn de opmars van de kleine en middelgrote bedrijven en de e-commerce. Een belangrijk deel van de vraag naar bedrijfsruimte richt zich tot nieuw, voornamelijk logistiek, vastgoed. Toch wordt in toenemende mate bestaand vastgoed in gebruik genomen. Hoewel de markt al geruime tijd aantrekt, is de gemiddelde huurprijs voor het eerst sinds 2009 gestegen. De marktdynamiek heeft zich het afgelopen halfjaar over een omvangrijker gebied verspreid. Niet alleen de logistieke hotspots staan in de belangstelling, ook buiten deze regio's worden omvangrijke transacties gerealiseerd.

Frankrijk

De Franse economie gaat verder op zijn positieve elan. De opkomst van e-commerce en digitale evolutie zorgen voor een vernieuwde kijk op het logistieke vastgoed, met name als een bepalende factor ter optimalisatie van het business model. De take-up van distributiecentra blijft positief voornamelijk langs de logistieke as Rijsel-Parijs-Lyon-Marseille, terwijl het leegstandspercentage stagneert. De nieuwe trends in de retailsector zorgen voor de ontwikkeling van een groot aantal XXL-platformen.

Roemenië

De ontwikkelingspijplijn inzake industrieel vastgoed kende een recordhoogte in 2016. Deze trend zet zich ook in de loop van 2017 verder. Boekarest tekent af als het absolute zwaartepunt inzake industriële activiteiten. Tweede belangrijkste regio is Timisoara. Elders in het land situeren de activiteiten zich rond de steden Cluj-Napoca, Braila, Sibiu en Brasov. De nieuw ontwikkelde opslagruimten zijn grotendeels bedoeld voor zowel logistieke activiteiten als productiebedrijven (automobiel, elektronica en toeleveranciers). Het ziet ernaar uit dat deze recente heropleving van de economie blijvend haar vruchten inzake vastgoed zal afwerpen.

Bronnen: BNP Paribas Real Estate en Cushman & Wakefield

5.3. 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 2017 voor te leggen.

WDP heeft ons aangesteld om als onafhankelijk 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 aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

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 waarderen 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) van WDP op 30 juni 2017 2.300.255.647 euro (twee miljard driehonderd tweehonderd en vijfenvijftigduizend zeshonderd en zevenenveertig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

KOEN NEVENS

Managing Partner | Cushman & Wakefield

FRANK ADEMA

International Partner | Head of Valuation & Advisory The Netherlands | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

CAROLINE HUSSENOT

Director of the International department | BNP Paribas Real Estate

6. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2017

6.1. Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

<i>(in euro x 1 000)</i>	H1 2017	H1 2016	FY 2016
Huurinkomsten	70 817	65 988	133 761
Met verhuur verbonden kosten	-405	-1 428	-2 051
NETTOHUURRESULTAAT	70 412	64 560	131 710
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6 936	6 141	7 620
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	-87	-157
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9 421	-8 226	-9 878
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6 610	5 346	10 367
VASTGOEDRESULTAAT	74 536	67 734	139 661
Technische kosten	-1 496	-1 032	-2 757
Commerciële kosten	-294	-213	-466
Beheerskosten vastgoed	-601	-493	-821
VASTGOEDKOSTEN	-2 391	-1 738	-4 044
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	72 145	65 995	135 617
Algemene kosten van de vennootschap	-3 082	-2 559	-5 376
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2 003	-1 514	-3 066
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	67 061	61 921	127 176
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-114	5	-41
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	64 592	17 776	34 046
OPERATIONEEL RESULTAAT	131 539	79 703	161 180
Financiële inkomsten	1 037	381	796
Netto-intrestkosten	-13 967	-15 087	-30 532
Andere financiële kosten	-240	-273	-548
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15 638	-19 839	1 787
FINANCIËEL RESULTAAT	2 468	-34 818	-28 497
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	3 594	-1 177	-551
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	137 600	43 708	132 132
BELASTINGEN	-616	-455	-1 899
NETTORESULTAAT	136 985	43 253	130 232
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	136 985	43 253	130 232
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN	21 439 828	18 608 459	18 997 071
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	6,39	2,32	6,86
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)	6,39	2,32	6,86

6.2. Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

<i>(in euro x 1 000)</i>	H1 2017	H1 2016
I. NETTORESULTAAT	136 985	43 253
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)		
Herwaardering van zonnepanelen België en Nederland	917	358
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	-54	-72
GLOBAAL RESULTAAT	137 847	43 538
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	137 847	43 538

6.3. Componenten van het nettoresultaat

<i>(in euro x 1 000)</i>	H1 2017	H1 2016
EPRA-winst (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	57 244	48 694
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) ¹	66 266	16 132
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15 638	-19 839
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	-2 163	-1 735
NETTORESULTAAT (IFRS)	136 985	43 253
<i>(in euro per aandeel)²</i>	H1 2017	H1 2016
EPRA-winst (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	2,67	2,62
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) ¹	3,09	0,87
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0,73	-1,07
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	-0,10	-0,09
NETTORESULTAAT (IFRS)	6,39	2,32

¹ Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

6.4. Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2017

(in euro x 1 000)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Vaste activa	2 354 489	2 166 060	2 024 767
Immateriële vaste activa	134	160	133
Vastgoedbeleggingen	2 188 879	2 036 723	1 926 673
Andere materiële vaste activa	92 287	86 218	74 542
Financiële vaste activa	51 653	24 805	17 169
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 640	3 796	3 892
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	17 896	14 357	2 358
Vlottende activa	45 401	16 549	20 226
Activa bestemd voor verkoop	11 658	1 367	923
Handelsvorderingen	14 546	10 662	12 401
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14 954	2 902	3 704
Kas en kasequivalenten	550	340	633
Overlopende rekeningen	3 693	1 277	2 564
TOTAAL ACTIVA	2 399 890	2 182 608	2 044 993

(in euro x 1 000)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Eigen vermogen	1 120 153	1 032 352	770 317
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1 120 153	1 032 352	770 317
Kapitaal	167 515	163 752	147 004
Uitgiftepremies	529 313	492 330	333 617
Reserves	286 340	246 038	246 443
Nettoresultaat van het boekjaar	136 985	130 232	43 253
Verplichtingen	1 279 738	1 150 254	1 274 677
I. Langlopende verplichtingen	953 686	931 075	1 009 730
Voorzieningen	669	1 045	1 046
Langlopende financiële schulden	902 583	866 463	927 680
Andere langlopende financiële verplichtingen	50 434	63 568	81 005
II. Kortlopende verplichtingen	326 052	219 178	264 946
Kortlopende financiële schulden	266 364	179 473	216 725
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	45 481	24 056	35 232
Andere lasten kortlopende verplichtingen	1 797	1 736	868
Overlopende rekeningen	12 410	13 914	12 121
TOTAAL PASSIVA	2 399 890	2 182 608	2 044 993

6.5. Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

(in euro x 1 000)	H1 2017	H1 2016
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	340	551
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	66 777	63 288
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie	68 877	63 740
Winstverlies uit bedrijfsactiviteiten	150 531	58 414
Winst van het boekjaar	136 985	43 253
Rentelasten	13 967	15 087
Ontvangen rente	-1 037	-381
Winstbelasting	616	455
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-75 456	6 796
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	2 348	1 854
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-30	-851
Over te dragen rentelasten	3 268	2 040
Intercalaire intresten	805	201
Over te dragen renteopbrengsten	-690	130
Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	-376	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-64 592	-17 776
Toename (+)/afname (-) in latente belastingen	3 211	249
Variaties reële waarde financiële derivaten	-15 638	19 839
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-3 648	1 105
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	-114	5
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	-6 198	-1 470
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten	-2 100	-452
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	1 727	252
Betaalde/teruggestorte winstbelasting	-3 827	-704
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-121 493	-106 559
1. Aankopen	-99 197	-106 347
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-90 964	-105 192
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-126	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-8 107	-1 155
2. Overdrachten	2 048	3 028
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	2 048	2 028
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	1 000
3. Verstrekte financieringen aan joint ventures	-24 344	-3 240
Financieringen aan joint ventures	-24 344	-3 240
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	54 926	43 353
1. Opname van leningen	303 259	255 286
2. Terugbetaling van leningen	-180 247	-153 203
3. Betaalde rente	-18 040	-17 328
4. Betaalde dividenden¹	-50 046	-41 402
NETTO TOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	210	82
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	550	633

¹ Het betreft hier enkel de cash-out: in 2017 en 2016 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 65% respectievelijk 60% 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)	01.01.2017							30.06.2017
		Toewijzing resultaat 2016	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen ¹	Uitgekeerde dividenden	Overige	
Totaal eigen vermogen	1 032 352	0	136 985	863	40 746	-90 792	-1	1 120 153
Geplaatst kapitaal	163 752				3 763			167 515
Uitgiftepremies	492 330				36 983			529 313
Reserves	246 038	130 232		863		-90 792	-1	286 340
Nettoresultaat van de periode	130 232	-130 232	136 985					136 985

¹ Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend.

(in euro x 1000)	01.01.2016							30.06.2016
		Toewijzing resultaat 2015	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen ¹	Uitgekeerde dividenden	Overige	
Totaal eigen vermogen	768 274	0	43 253	286	32 627	-74 029	-94	770 317
Geplaatst kapitaal	143 568				3 437			147 004
Uitgiftepremies	304 426				29 191			333 617
Reserves	177 582	142 698		286		-74 029	-94	246 443
Nettoresultaat van de periode	142 698	-142 698	43 253					43 253

¹ 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 aan de Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2017 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en in overeenstemming met de IAS 34-norm voor de jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2017 (tussentijdse financiële staten). 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 2017.

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2017 en 2016 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2015 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2016 en 2015.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2017

- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS 2014-2016: *Wijzigingen aan IFRS 12* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties hebben geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van 2017.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2017 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 2018 en verder.

- IFRS 9 *Financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018):
IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 *Financiële Instrumenten: Opname en Waardering*.

Op basis van een analyse van WDP's situatie per 30 juni 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht WDP de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018):
IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van WDP zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van WDP vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die

kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht WDP ook hier geen materiële impact.

- IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019): IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 *Lease-overeenkomsten* en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 *Lease-overeenkomsten* met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien WDP nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de gevallen waar WDP de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geïnclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bijvoorbeeld voor vastgoedinvesteringen waarvan niet de naakte eigendom wordt aangehouden, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke), zal dit tot gevolg hebben dat er een gebruiksrecht en bijkomende verplichting (circa 25 miljoen euro) zal erkend worden in de geconsolideerde jaarrekening aangezien op het actief de volle eigendom zal staan.

- Aanpassing van IFRS 2 *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 4 *Verzekeringscontracten* - *Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Verbeteringen aan IFRS 2014-2016: *Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 *Transacties in vreemde munt en vooruitbetalingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 40 *Overdrachten van vastgoedbeleggingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 *Onzekerheid over inkomstenbelastingenbehandelingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, 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)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

III. Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat

	H1 2017					Totaal IFRS	Roemenië ³
	België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen bedragen			
<i>(in euro x 1 000)</i>							
I. Huurinkomsten ¹	32 546	35 294	2 978	0	70 817	1 917	
III. Met verhuur verbonden kosten	-288	-69	-48	0	-405	0	
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	32 258	35 225	2 930	0	70 412	1 917	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5 531	439	966	0	6 936	283	
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	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6 211	-2 158	-1 052	0	-9 421	-318	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ²	5 439	1 093	78	0	6 610	743	
VASTGOEDRESULTAAT	37 017	34 599	2 921	0	74 536	2 625	
IX. Technische kosten	-725	-649	-123	0	-1 496	-226	
X. Commerciële kosten	-299	27	-22	0	-294	-19	
XII. Beheerskosten vastgoed	-746	141	3	0	-601	-5	
VASTGOEDKOSTEN	-1 770	-480	-141	0	-2 391	-250	
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	35 247	34 118	2 780	0	72 145	2 375	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-3 082	-3 082	-445	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1 710	-293	0	0	-2 003	-160	
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	33 537	33 825	2 780	-3 082	67 061	1 770	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-114	0	0	0	-114	0	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18 355	44 770	1 467	0	64 592	2 330	
OPERATIONEEL RESULTAAT	51 779	78 596	4 246	-3 082	131 539	4 100	

		H1 2016					Roemenië ³
		België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	
(in euro x 1 000)							
I.	Huurinkomsten ¹	30 120	33 499	2 369	0	65 988	971
III.	Met verhuur verbonden kosten	-326	-1 220	119	0	-1 427	0
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR		29 793	32 279	2 488	0	64 560	971
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4 977	422	742	0	6 141	63
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	-86	0	-86	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5 631	-1 750	-845	0	-8 226	-117
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ²	4 770	488	88	0	5 346	709
VASTGOEDRESULTAAT		33 908	31 440	2 386	0	67 734	1 626
IX.	Technische kosten	-753	-200	-79	0	-1 032	-140
X.	Commerciële kosten	-123	-59	-32	0	-214	-18
XII.	Beheerskosten vastgoed	-549	54	2	0	-493	-11
VASTGOEDKOSTEN		-1 425	-205	-109	0	-1 739	-170
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		32 483	31 236	2 276	0	65 995	1 456
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-2 559	-2 559	n.r.
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1 456	-59	0	0	-1 514	-221
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET		31 027	31 177	2 276	-2 559	61 921	1 236
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	0	0	0	5	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 467	10 052	258	0	17 776	-1 838
OPERATIONEEL RESULTAAT		38 499	41 229	2 534	-2 559	79 703	-602

¹ Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille, bedraagt minder dan 10% en het maximale risico per site minder dan 5%. Zie eveneens '5.1. Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille'.

² De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen 6,237 miljoen euro in de eerste jaarhelft van 2017 en 5,007 miljoen euro in de eerste jaarhelft van 2016. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (4,542 miljoen euro), Nederland (1,060 miljoen euro) en Roemenië (0,635 miljoen euro). Ze maken deel uit van de rubriek 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

³ De joint venture WDP Development RO wordt conform IFRS 11 'Gezamenlijke Overeenkomsten' verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het 51%-aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het 51%-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 vier geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien 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.

IV. Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten³⁶

30.06.2017					
<i>(in euro x 1 000)</i>	België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië
VASTGOEDBELEGGINGEN	969 789	1 127 567	91 524	2 188 879	92 575
Bestaande gebouwen	913 275	1 013 325	91 000	2 017 600	52 894
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	40 424	97 086	0	137 510	21 509
Grondreserve	16 091	17 156	524	33 770	18 354
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	5 762	5 896	0	11 658	0
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	66 248	26 039	0	92 287	8 575
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	806	273	0	1 079	279
Andere: zonnepanelen	65 442	25 766	0	91 208	8 295
31.12.2016					
<i>(in euro x 1 000)</i>	België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië
VASTGOEDBELEGGINGEN	938 356	1 010 231	88 136	2 036 723	70 151
Bestaande gebouwen	893 026	969 635	87 607	1 950 268	43 225
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	30 862	21 220	0	52 083	8 404
Grondreserve	14 468	19 376	528	34 372	18 522
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	1 367	0	0	1 367	465
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	68 975	17 243	0	86 218	8 763
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	676	187	0	863	254
Andere: zonnepanelen	68 299	17 056	0	85 355	8 509

³⁶ Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

V. Gegevens over de dochterondernemingen

	Deel van het kapitaal	
	30.06.2017	30.06.2016
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
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 ¹	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ²	100%	100%
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{3,6}	100%	100%
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{3,6}	100%	100%
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{4,6}	100%	100%
The Bridge Logistic III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{5,6}	100%	100%
Colfridis Real Estate BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁶	100%	
Joint ventures		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië	51%	51%
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁷	50%	50%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - België ⁸	50%	
¹ WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.		
² 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.		
³ Eind mei 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA ter verwerving van twee PV-installaties op het dak van de MLB-site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA.		
⁴ Op 31 maart 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die de rechten bezat op de gelijknamige site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap MLB NV.		
⁵ Begin juni 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap The Bridge Logistics III NV, die de rechten bezat op de site te Willebroek, Victor Dumonlaan 32. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap The Bridge Logistics III NV.		
⁶ Bij de aankoop van deze sites werden er behalve de vastgoedbeleggingen en/of zonnepanelen geen andere activa of passiva verworven, met uitzondering van twee externe financieringen in respectievelijk SUNCOP I NV en SUNCOP 2 BVBA voor een totaalbedrag van 5,3 miljoen euro.		
⁷ 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.		
⁸ 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.		

VI. Overzicht toekomstige opbrengsten

<i>(in euro x 1 000)</i>	30.06.2017	30.06.2016
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)		
waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	142 000	130 763
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	385 321	354 009
meer dan vijf jaar is	567 642	474 493
TOTAAL	1 094 963	959 265

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 – mutatietafel³⁷

(in euro x 1 000)	2017				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië
Niveau volgens IFRS	3	3	3		3
per 01/01	938 356	1 010 231	88 136	2 036 723	70 151
Investeringen	19 869	63 812	1 922	85 603	15 440
Nieuwe aankopen	0	14 787	0	14 787	4 371
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-5 920	-6 032	0	-11 952	465
Vervreemdingen	-870	0	0	-870	0
Variatie in de reële waarde	18 355	44 770	1 467	64 592	2 330
per 30/06	969 789	1 127 567	91 524	2 188 879	92 757

(in euro x 1 000)	2016				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië
Niveau volgens IFRS	3	3	3		3
per 01/01	844 999	875 101	76 788	1 796 888	45 809
Investeringen	48 539	39 009	8 445	95 992	20 619
Nieuwe aankopen	16 761	76 641	0	93 402	6 572
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	22 065	0	0	22 065	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-3 546	0	0	-3 546	-465
Vervreemdingen	-2 125	0	0	-2 125	-388
Variatie in de reële waarde	11 663	19 480	2 903	34 046	-1 997
per 31/12	938 356	1 010 231	88 136	2 036 723	70 151

Voor gebeurtenissen na het einde van de periode, zie 3.4.7. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum.*

³⁷ Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

VIII. Staat van de schulden

	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30-06-17	31-12-16	30-06-17	31-12-16	30-06-17	31-12-16	30-06-17	31-12-16
<i>(in euro x 1 000)</i>								
Commercial paper	177 500	138 000	177 500	138 000				
Straight loans	36 607	38 906	36 607	38 906				
Roll-over kredieten	50 356	597	50 356	597				
Leasingschulden	1 901	1 970	1 901	1 970				
Kortlopende financiële schulden	266 364	179 473	266 364	179 473	0	0	0	0
Roll-over kredieten	569 514	532 350			382 398	299 472	187 116	232 878
Obligatielening	326 067	325 949			174 714	174 668	151 353	151 281
Leasingschulden	7 002	8 164			6 672	7 649	330	515
Langlopende financiële schulden	902 583	866 463	0	0	563 784	481 789	338 800	384 674
TOTAAL	1 168 947	1 045 936	266 364	179 473	563 784	481 789	338 800	384 674

Voor verdere info verwijzen wij naar 3.5. *Tussentijds beheerverslag – Beheer van financiële middelen.*

IX. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Reële waarde van financiële instrumenten die tegen geamortiseerde kostprijs in de balans worden geboekt:

FINANCIËLE ACTIVA	IFRS balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	30.06.2017	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten - Interest Rate Swaps	I. - E.	2	6 692	6 692
Leningen en vorderingen - Andere	I. - E.	2	44 961	44 961
Langetermijnvorderingen - Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. - G.	2	3 640	3 640
Kortetermijnvorderingen - Handelsvorderingen	II. - D.	2	14 546	14 546
Kortetermijnvorderingen - Kas en kasequivalenten	II. - F.	2	550	550
Overlopende rekeningen van het actief: interestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten			83	83
TOTAAL			70 472	70 472

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN <i>(in euro x 1 000)</i>	IFRS balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	30.06.2017	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen				
- Obligatielening: private placement	I. B.	2	201 184	203 925
- Obligatielening: retail bond	I. B.	1	124 883	131 447
- Bankschuld	I. B.	2	569 514	569 514
- Leasingschuld	I. B.	2	7 002	7 002
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkinginstrumenten	I. C.			
- Interest Rate Swap			50 434	50 434
- Interest Rate Swap (forward start)			0	0
Kortlopende financiële verplichtingen				
- Commercial paper	II. B.	2	177 600	177 600
- Bankschuld	II. B.	2	86 863	86 863
- Leasingschuld	II. B.	2	1 901	1 901
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2	45 481	45 481
Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkinginstrumenten - Interest Rate Swaps			0	0
Overlopende rekeningen van het passief: interestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten			3 943	3 943
TOTAAL			1 268 805	1 278 110

FINANCIËLE ACTIVA <i>(in euro x 1 000)</i>	IFRS balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	31.12.2016	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten - Interest Rate Swaps	I. - E.	2	4 189	4 189
Leningen en vorderingen - Andere	I. - E.	2	20 617	20 617
Langetermijnvorderingen - Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. - G.	2	3 796	3 796
Kortetermijnvorderingen - Handelsvorderingen	II. - D.	2	10 662	10 662
Kortetermijnvorderingen - Kas en kasequivalenten	II. - F.	2	340	340
Overlopende rekeningen van het actief: interestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten			131	131
TOTAAL			39 735	39 735

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN <i>(in euro x 1 000)</i>	IFRS balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	31.12.2016	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen				
- Obligatielening: private placement	I. B.	2	201 082	203 923
- Obligatielening: retail bond	I. B.	1	124 867	132 713
- Bankschuld	I. B.	2	532 350	532 350
- Leasingschuld	I. B.	2	8 164	8 164
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkinginstrumenten	I. C.			
- Interest Rate Swap			62 185	62 185
- Interest Rate Swap (forward start)			1 383	1 383
Kortlopende financiële verplichtingen				
- Commercial paper	II. B.	2	138 000	138 000
- Bankschuld	II. B.	2	39 503	39 503
- Leasingschuld	II. B.	2	1 970	1 970
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2	24 056	24 056
Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkinginstrumenten - Interest Rate Swaps			0	0
Overlopende rekeningen van het passief: interestkosten op leningen en toegelaten afdekkinginstrumenten			7 254	7 254
TOTAAL			1 140 814	1 151 501

Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde. Daarom wordt de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen gelijk gesteld met de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatieleningen waarvan de reële waarde wordt bepaald door een indicatieve prijs zoals aangegeven door de broker, aangezien deze niet frequent verhandeld worden (niveau 2).

Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IAS 39)

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op zijn 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 IAS 39. 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 waardebeoordeling 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.

30.06.2017				
	<i>Niveau</i>	<i>Notioneel bedrag</i>	<i>Rentevoet</i>	<i>Looptijd</i>
	<i>(IFRS)</i>	<i>(in euro x 1 000)</i>	<i>(in %)</i>	<i>(in jaren)</i>
Classificatie volgens IFRS				
Interest Rate Swap	2	752 794	1,34	7,6
TOTAAL		752 794	1,34	7,6

31.12.2016				
	<i>Niveau</i>	<i>Notioneel bedrag</i>	<i>Rentevoet</i>	<i>Looptijd</i>
	<i>(IFRS)</i>	<i>(in euro x 1 000)</i>	<i>(in %)</i>	<i>(in jaren)</i>
Classificatie volgens IFRS				
Interest Rate Swap	2	728 820	1,47	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	25 000	0,96	6,0
TOTAAL		753 820	1,46	7,3

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

SCHULDGRAAD	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
(in euro x 1 000)	(IFRS)	(proportioneel)	(IFRS)	(proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1 279 738	1 351 588	1 150 256	1 208 983
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	669	672	1 045	1 046
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	50 434	50 434	63 568	63 568
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	-110	0	107
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	12 410	14 195	13 916	15 287
Totale schuldenlast	A 1 216 225	1 286 398	1 071 727	1 128 976
Totale activa van de balans	2 399 890	2 471 709	2 182 608	2 241 303
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6 692	6 692	4 189	4 189
Totaal activa	B 2 393 198	2 465 017	2 178 420	2 237 115
Schuldratio	A/B 50,8%	52,2%	49,2%	50,5%

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 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 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.

Evolutie schuldgraad

Gedurende de eerste jaarthelft van 2017 evolueerde de geconsolideerde schuldgraad van WDP tot 50,8%/52,2% (IFRS/proportioneel) per 30 juni 2017 tegenover 49,2%/50,5% per 31 december 2016. Dit is met inachtneming van een totaal investeringsvolume van circa 130 miljoen euro, maar tevens rekening houdende met het succes van het keuzedividend waarbij het eigen vermogen werd versterkt met 41 miljoen euro. Daarnaast kende de vastgoedportefeuille een waardeinstijging van 66,3 miljoen euro.

Op basis van de huidige schuldgraad van 50,8%/52,2% per 30 juni 2017, heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 900 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 500 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 500 miljoen euro of 22% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 2.300,3 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 schatters in 2012-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille, waarna in 2015-17 een stijgende trend werd opgetekend.

Voorziene evolutie schuldgraad in 2017

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2017 ongeveer gelijk blijven met 50,8%/52,2% (IFRS/proportioneel) per 30 juni 2017 en circa 51%/52% per 31 december 2017. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma.³⁸
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2017 van circa 119 miljoen euro, waarvan reeds 57,2 miljoen euro werd gerealiseerd in H1 2017.

Op middellange termijn beoogt WDP een schuldgraad tussen 55% en 60% en de vooropgestelde doelstellingen zijn gebaseerd op een gelijkblijvende kapitaalstructuur.

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.

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

³⁸ Zie ook '2.3. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' en '5.4. Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2017'.

XI. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Naast de bestuurdersvergoeding aangerekend door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP, zijn er geen andere transacties tussen verbonden ondernemingen. Voor het volledige jaar 2017 is deze vergoeding vastgesteld op 1.525.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2017, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV. (Zie eveneens 5.7. *Beheerverslag – Corporate governance en structuren* in het *Jaarlijks financieel verslag 2016*)

XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2017 voor een totaalbedrag van 2.510.163 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	30.06.2017
Milieu	394 380
Huur en concessie	1 124 943
Juridisch	750 000
Services	7 979
Uitvoering van werken	232 861

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 2,8 miljoen euro werd opgenomen.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB, waarvan 57 miljoen euro werd opgenomen.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van BNP Paribas Fortis, waarvan 70 miljoen euro werd opgenomen.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financiers³⁹:

³⁹ Onder 'Financiers' wordt verstaan de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de Debt Capital Markets.

- Verbintenis ten gunste van verschillende financiers, om de vaste activa niet te belasten met hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2017 geen hypotheek uitstaan op de vastgoedportefeuille.
- WDP heeft 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 2016* dat beschikbaar is via www.wdp.eu.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V. heeft WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio⁴⁰ aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau minimum 1,5x. Voor het eerste semester van 2017 bedraagt deze ratio 4,8x.
- 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 (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2017 bedraagt deze ratio 0%.

Per 30 juni 2017 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

XIII. Feiten na balansdatum

Voor de gebeurtenissen na balansdatum, verwijzen we naar 3.4.7. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum*.

⁴⁰ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

7. Verslag van de commissaris

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2017

Aan de Raad van Bestuur

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 2017, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, de geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, het verkort mutatieoverzicht van het consolideerd 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 WDP 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 2.399.890 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 136.985 (000) euro.

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 WDP Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 3 augustus 2017

DE COMMISSARIS

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

8. EPRA Performance measures⁴¹

EPRA-WINST	30.06.2017	30.06.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Winst per IFRS-resultatenrekening	136 985	43 253
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	-62 589	-16 262
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-64 592	-17 776
- Afschrijvingen en waardevermindering op zonnepanelen	2 003	1 514
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	114	-5
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-15 638	19 839
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	21	0
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-1 648	1 869
EPRA-winst	57 244	48 694
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21 439 828	18 608 459
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (in euro)	2,67	2,62

⁴¹ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

EPRA NAV	30.06.2017	31.12.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
IFRS NAV	1 120 153	1 032 352
IFRS NAV/aandeel (in euro)	51,3	48,4
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1 120 153	1 032 352
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	43 741	59 379
(v.a) uitgestelde belastingen	577	867
EPRA NAV	1 164 471	1 092 599
Aantal aandelen	21 816 404	21 326 043
EPRA NAV per aandeel (in euro)	53,4	51,2
EPRA NAV		
omvat:	1 164 471	1 092 599
i. reële waarde van financiële instrumenten	-43 741	-59 379
ii. reële waarde van financiële schulden	-9 305	-10 686
iii. uitgestelde belastingen	-577	-867
EPRA NNNAV	1 110 848	1 021 667
Aantal aandelen	21 816 404	21 326 043
EPRA NNNAV per aandeel (in euro)	50,9	47,9

EPRA-KOSTRATIO		30.06.2017	30.06.2016	
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS)	7 105	5 660	
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-497	-409	
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-30	851	
V.	Operationele kosten van joint ventures	205	266	
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen	-345	-340	
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		A	6 438	6 028
IX.	Directe leegstandskosten		-364	-349
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)		B	6 074	5 679
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	69 949	65 441	
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	1 887	971	
Brutohuurinkomsten		C	71 836	66 412
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		A/C	9,0%	9,1%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)		B/C	8,5%	8,6%

EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY		30.06.2017	31.12.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		2 195 841	2 036 723
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		47 346	71 408
Activa bestemd voor verkoop		11 658	1 367
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-187 013	-126 415
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2 067 832	1 983 083
Toelage voor geraamde aankoopkosten		89 291	83 767
INVESTERINGSWAARDE VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE	B	2 157 123	2 066 850
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		144 815	144 748
Vastgoedkosten		-5 948	-4 545
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	138 867	140 203
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	138 867	140 203
EPRA NIY	A/B	6,4%	6,8%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,4%	6,8%

9. Alternative Performance Measures⁴²

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)	30.06.2017	30.06.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	64 592	17 776
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-114	5
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-21	0
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 808	-1 649
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)	66 266	16 132

VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE	30.06.2017	30.06.2017
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	60 758	60 270
Projecten	8 501	5 549
Aankopen	3 317	785
Verkopen	158	184
Totaal	72 734	66 788
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-1 917	-971
Huurinkomsten (IFRS)	70 817	65 817

OPERATIONELE MARGE	30.06.2017	30.06.2016
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Vastgoedresultaat (IFRS)	74 536	67 734
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	69 064	63 436
OPERATIONELE MARGE	92,7%	93,7%

⁴² Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk '8. EPRA Performance measures'.

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	<i>H1 2017</i>	<i>FY 2016</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Financieel resultaat	2 468	-28 497
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-1 037	-796
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15 638	-1 787
Geactiveerde intercalaire intresten	-805	-682
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-353	-770
Effectieve financiële lasten (A)	-15 365	-32 532
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1 105 518	1 109 654
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	25 316	54 949
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1 130 834	1 164 602
GEANNUALISEERDE GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,7%	2,8%
FINANCIËEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)	<i>30.06.2017</i>	<i>30.06.2016</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Financieel resultaat	2 468	-34 818
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15 638	19 839
FINANCIËEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)	-13 170	-14 979
HEDGE RATIO	<i>30.06.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	752 794	753 820
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7 688	8 098
Obligaties aan vaste rentevoet	266 500	266 500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1 026 982	1 028 418
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1 168 947	1 045 936
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	65 703	55 119
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1 234 650	1 101 055
HEDGE RATIO (A/B)	83%	93%



Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
België

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents

CEO

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe

CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.eu



WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ruim 3 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 160 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.

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