



**WDP**

WAREHOUSES  
WITH BRAINS



# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020

Gereguleerde informatie

Vrijdag 31 juli 2020



## Halfjaarlijks financieel verslag 2020

- De EPRA-winst per aandeel over H1 2020 bedraagt 0,49 euro, een stijging met 8%.
- Voor 2020 bevestigt WDP het beoogde brutodividend van 0,80 euro (een stijging met 8%), op basis van de eerder gecommuniceerde verwachting van een EPRA-winst per aandeel van 0,95-1,00 euro waarbij WDP momenteel verwacht uit te komen aan de bovenkant van de vork.
- WDP heeft naar het einde van het tweede kwartaal de activiteiten sneller dan verwacht zien hernemen en ziet vandaag, alsook post-Covid-19, een aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte ter realisatie van zijn business plan 2019-23.
- In de loop van het eerste semester van 2020 kon een pakket van circa 200 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd in het kader van het groeiplan 2019-23.
- Met een robuuste balans, een sterke liquiditeitspositie en een gediversifieerde vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain, meent WDP goed gepositioneerd te zijn om de crisis ten gevolge van de Covid-19 pandemie te doorstaan.
- Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.

## H1 2020 in het kort

- De EPRA-winst over H1 2020 bedraagt 84,3 miljoen euro, met name een stijging met 15% in vergelijking met H1 2019 (73,2 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over H1 2020 bedraagt 0,49 euro, een stijging met 7,9% tegenover 0,45 euro in H1 2019.
- De bezettingsgraad bedraagt 98,2% op 30 juni 2020, stabiel tegenover 98,1% per 31 december 2019. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,1 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 juni 2020 bedraagt de loan-to-value 46,6% en de schuldgraad (proportioneel) 48,1%, tegenover respectievelijk 45,0% en 46,7% per 31 december 2019. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van ruim 550 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen.
- In het kader van het groeiplan 2019-23 kon gedurende het eerste semester van 2020 een investeringsvolume van circa 200 miljoen euro worden geïdentificeerd, wat het totaal binnen het groeiplan op 750 miljoen euro brengt, goed voor de helft van de vooropgestelde investeringsgroei.
- Ten tijde van deze ongeziene Covid-19 crisis stonden onze teams volledig operationeel via een digitale omgeving en moderne communicatietools, ter beschikking om onze klanten bij te staan en samen met alle stakeholders door deze crisis te navigeren. WDP meent dat het goed gepositioneerd is qua balanssterkte, liquiditeit, portefeuille, klantenbasis en diversificatie om deze crisis en het daarmee gepaard gaande volatiele macro-economische en financieringsklimaat op te vangen.
- Bovendien zag WDP naar het einde van het tweede kwartaal de activiteiten sneller dan verwacht terug oppikken en ziet het een bevestiging en zelfs acceleratie van verschillende structurele tendensen (zoals e-commerce, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid) die de vraag ondersteunen naar moderne logistieke infrastructuur. Daarom voelt WDP zich gesterkt in de uitvoering van zijn business plan 2019-23, waarvoor het op schema zit op basis van het huidige ritme van identificatie van nieuwe investeringen. Dit ritme is nodig, gelet op de focus op voorverhuurde projecten en in functie van de verhoogde complexiteit en langere doorlooptijd van sommige projecten.
- Voor 2020 verwacht WDP een EPRA-winst van 0,95-1,00 euro per aandeel waarbij WDP momenteel verwacht uit te komen aan de bovenkant van de vork (tegenover 1,00 euro bij de start van het jaar, hoofdzakelijk gedreven door de verwachte vertraging in de oplevering van de projecten in uitvoering alsook een verwachte stijging in de voorziening voor dubieuze debiteuren). Op basis van deze vooruitzichten, wordt zoals initieel voorzien een dividend voor 2020 (uitbetaalbaar in 2021) vooropgesteld van 0,80 euro bruto per aandeel, een stijging van 8% ten opzichte van 2019.
- Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis, weliswaar onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19 pandemie en de aard en doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen, en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.

## Inhoudstafel

<b>Halfjaarlijks financieel verslag 2020</b>	<b>2</b>
<b>H1 2020 in het kort</b>	<b>3</b>
<b>Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag</b>	<b>5</b>
<b>Financiële agenda</b>	<b>6</b>
<b>WDP in 2020 – Overzicht van de eerste jaarhelft</b>	<b>7</b>
1. Transacties en verwezenlijkingen	7
2. Financiële resultaten	19
3. Vastgoedverslag	34
4. Verklaringen Covid-19 en vooruitzichten 2020	44
<b>Het aandeel</b>	<b>46</b>
<b>ESG</b>	<b>49</b>
<b>Risicofactoren</b>	<b>51</b>
<b>Halfjaarlijkse financiële staten</b>	<b>52</b>
1. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2020	52
2. Toelichtingen	58
<b>Bijlagen</b>	<b>75</b>
1. Externe verificatie	75
2. EPRA Performance measures	79
3. Alternative Performance Measures	83
<b>Disclaimer</b>	<b>89</b>

## Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Tony De Pauw en Joost Uwents, beiden gedelegeerd bestuurder en co-CEO, verklaren in naam van de Raad van Bestuur, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hen bekend dat:

- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van WDP en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, het effect daarvan 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 materiële gevolgen hebben gehad of konden hebben voor de financiële positie of resultaten van WDP in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar.

## Financiële agenda

### **21 OKTOBER 2020**

Bekendmaking resultaten Q3 2020

### **29 JANUARI 2021**

Bekendmaking jaarresultaten 2020

### **28 APRIL 2021**

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2020

### **29 APRIL 2021**

Ex-Date dividend 2020

### **30 APRIL 2021**

Record Date dividend 2020

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de [website](#) van WDP.

## WDP in 2020 – Overzicht van de eerste jaarhelft


### 1. Transacties en verwezenlijkingen



#### PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

**98,2%**



13%  
HUURCONTRACTEN  
DIE EINDIGEN IN 2020

- ✓ 90% verlengd
- ✓ 90% verlengd aan bestaande klanten
- ✓ Bevestiging van vertrouwen

	AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
OPPERVLAKTE	263.000 m <sup>2</sup>	643.000 m <sup>2</sup>	> 1.000.000 m <sup>2</sup>
INVESTERING	170 miljoen euro	503 miljoen euro	
INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT	6,9%	6,8%	
	6,1% in Benelux 7,9% in Roemenië	5,9% in Benelux 8,4% in Roemenië	
GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN	9,2 jaar	9,8 jaar	

ACQUISITIES

**17** miljoen euro



MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN



- ✓ Charity #InThisTogether
- ✓ 355 miljoen euro green loans
- ✓ Opleiding voor medewerkers

## 1.1 Acquisities en desinvesteringen

### 1.1.1 Aankopen

In de loop van het eerste semester van 2020 kon een acquisitie worden gerealiseerd met een investeringsvolume van circa 17 miljoen euro. Deze aankoop werd gerealiseerd tegen een prijs conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.



#### Drachten, Dopperlaan 1

Verdere uitbreiding van het partnership met horecahandel Sligro Nederland, door middel van een sale-and-lease-back van het bestaande, recent uitgebreide, warehouse te Drachten in Nederland. Deze locatie heeft een oppervlakte van circa 27.500 m<sup>2</sup> en zal door Sligro worden gehuurd aan de hand van een langetermijncontract van twintig jaar. Het investeringsbudget voor deze transactie betreft circa 17 miljoen euro.

### 1.1.2 Verkopen

#### Leuven, Vaart 25-26

Inspelend op de vraag naar meer woongelegenheid in dit deel van de stad, wordt het bestaande Hungaria-gebouw omgebouwd tot een residentiële woontoren via een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E.. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.<sup>1</sup> Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 78%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is gestart in het najaar van 2019.

Bijkomend werden in de loop van 2020 de locaties te **Drunen** in Nederland en te **Puurs** in België verkocht. Momenteel staat een bedrag van 0,7 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op het resterende gedeelte van de site te **Anderlecht** alsook een gedeelte van de site te **Leuven**.

<sup>1</sup> Zie [persbericht](#) van 30 april 2015.



## 1.2 Projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2020 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2020 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 263.000 m<sup>2</sup>. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,9% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 7,9% in Roemenië), met een investeringsbedrag van circa 170 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,2 jaar.

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
<b>2019-23</b>				
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	2Q20	9.000	4
BE Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	1Q20	32.000	16
<b>BE</b>			<b>41.000</b>	<b>20</b>
<b>2016-20</b>				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	2Q20	25.000	12
<b>LU</b>			<b>25.000</b>	<b>12</b>
<b>2019-23</b>				
NL Bleiswijk, Prismalaan 17-19	CEVA Logistics	2Q20	22.000	13
NL Eindhoven, Park Forum	Brocef	1Q20	10.000	10
NL Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL Maastricht, Habitatsingel 59	Sligro	1Q20	16.000	16
NL Nieuwegein, Brigadedok	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	2Q20	10.000	4
<b>NL</b>			<b>101.000</b>	<b>80</b>
<b>2016-20</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	1Q20	4.000	4
<b>2019-23</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	2Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	2Q20	2.000	2
<b>RO</b>			<b>95.600</b>	<b>57</b>
<b>Totaal</b>			<b>262.600</b>	<b>170</b>



### 1.3 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 503 miljoen euro<sup>2</sup>, met een totale oppervlakte van circa 643.000 m<sup>2</sup>, een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,8%, (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,9% in West-Europa en 8,4% in Roemenië). Deze pipeline is 96% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,8 jaar.

#### 1.3.1 Projecten die in de loop van het tweede kwartaal van 2020 werden geïdentificeerd<sup>3</sup>

##### *België*

##### **Heppignies, rue de Capilône 6**

Nieuwe fase in de succesvolle herontwikkeling van de voormalige Beecham-site, waardoor Traffic zijn bestaande warehouse zal uitgebreid zien met circa 13.000 m<sup>2</sup> aan nieuwbouwmagazijnen. De oplevering van dit nieuwe gedeelte is voorzien tegen de zomer van 2021 en zal door Traffic worden gehuurd voor een periode van negen jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 5 miljoen euro.

##### *Nederland*

##### **Rotterdam-Zuid**

Turnkey project – onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden – van een nieuwbouwlocatie van circa 48.000 m<sup>2</sup> in samenwerking met een externe partner. De oplevering is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2021. Het investeringsbedrag voor deze realisatie betreft circa 56 miljoen euro.

##### *Luxemburg*

##### **Eurohub Centre**

WDP gaat van start met de realisatie van een nieuw distributiecentrum van circa 15.000 m<sup>2</sup> in de logistieke zone Eurohub Centre in Luxemburg, gelegen in de directe nabijheid van de cargo-luchthaven. Dit nieuwbouwmagazijn is heden voor de helft verhuurd aan DB Schenker voor een periode van tien jaar. DB Schenker is al klant van WDP in Nederland (Venlo) en breidt door deze verhuring zijn partnership met WDP verder uit. DB Schenker start zijn activiteiten te Contern in de zomer van 2022 (onder voorbehoud van afronding van de vergunningsprocedure). Het investeringsbudget voor de



<sup>2</sup> Waarvan nog een bedrag van 315 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

<sup>3</sup> Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).

totale realisatie betreft circa 18 miljoen euro. De commercialisatie van de overige beschikbare ruimte is in volle gang.

### Roemenië

#### Paulesti

Zweeds producent Rosti, gespecialiseerd in spuitgieten, neemt zijn intrek in een nieuwbouwlocatie van circa 11.000 m<sup>2</sup> op de WDP-locatie te Paulesti. Rosti zal het pand na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2021 – huren op basis van een huurcontract van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 7 miljoen euro.



#### Timisoara

WDP ontwikkelt voor Profi in Timisoara een nieuwe warehouse site tegen einde 2021. Dit distributiecentrum zal een oppervlakte hebben van circa 57.000 m<sup>2</sup> en zal operationeel zijn tegen het einde van 2021. Profi tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP betreft circa 38 miljoen euro.

### 1.3.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering<sup>4</sup>

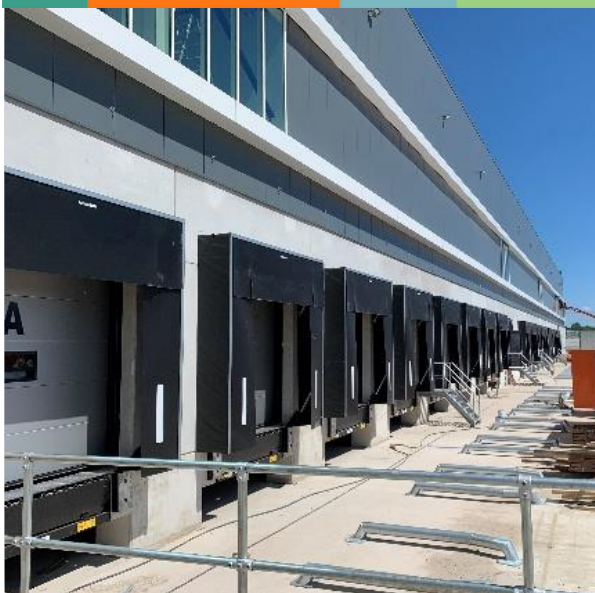
Locatie	Huurder	Voorziena opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
<b>2019-23</b>				
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	1Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	3Q21	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	4Q21	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrieterrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	1Q21	20.000	9
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	2.000	1
<b>BE</b>			<b>107.190</b>	<b>117</b>
<b>2019-23</b>				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q21	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	2Q22	15.000	10
<b>LU</b>			<b>40.000</b>	<b>23</b>
<b>2019-23</b>				
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	5.000	3
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 14-16	3PL	4Q20	26.000	14
NL Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q20	12.500	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	26.000	30
NL Rotterdam-Zuid	Various	1Q21	48.000	56
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	55.000	33
<b>NL</b>			<b>231.900</b>	<b>204</b>
<b>2016-20</b>				
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	4Q20	45.000	24
<b>2019-23</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	1Q21	11.000	7
RO Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO Timisoara	Profi	4Q21	57.000	38
<b>RO</b>			<b>264.000</b>	<b>159</b>
<b>Totaal</b>			<b>643.090</b>	<b>503</b>

<sup>4</sup> Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).

Het grootste  
chocolademagazijn  
ter wereld



Het grootste chocolademagazijn ter wereld van Barry Callebaut **wint** Foreign Investment Trophy als beste buitenlandse investering in Vlaanderen.



## 1.4 Verder potentieel



1. Niet-verhuurd grondpotentieel. De 105 miljoen euro betreft de fair value van het grondpotentieel in eigendom die is opgenomen in de balans.  
2. Onder voorbehoud van voorverhuur, financiering en vergunningen. Dit potentieel aan bebouwbare oppervlakte betreft eveneens het ontwikkelingspotentieel op gronden via concessie (BE: WDPort of Ghent en Trilogiport) waarvoor WDP een exclusieve optie aanhoudt.

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

Momenteel beschikt WDP over een totaal geïnstalleerd vermogen van 80 MWp gespreid over 85 sites, hetgeen impliceert dat ongeveer een derde van de gebouwen toegang heeft tot lokaal geproduceerde groene stroom. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

### 1.5.1 Realisaties in de loop van 2020

- Zonnepanelenproject in Nederland

De tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland is in uitvoering, goed voor een extra capaciteit van in totaal 25 MWp, waarvan intussen 15 MWp is geïnstalleerd. De installatie van een extra 5 MWp staat ingepland.

- Zonnepanelenproject in Vlaanderen

Na de eerdere installatie van zonnepanelen in Vlaanderen met een totale capaciteit van circa 20 MWp gedurende de periode 2008-12, heeft WDP opnieuw een programma gelanceerd voor zonnepanelen die zullen worden geïnstalleerd op de daken van zijn Vlaamse warehouses. In een eerste fase werd in de loop van 2019 5 MWp aan bijkomend vermogen geïnstalleerd. De installatie van een extra 5 MWp staat ingepland.

## 1.6 Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuu

### 1.6.1 Historiek

Sinds 1 november 2010 heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V. (WDP NL), het statuut van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Ter informatie, de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen onder andere af van de activiteiten van de dochtermaatschappij alsook van de aandeelhoudersstructuur: zo dient een niet-beursgenoteerde FBI zoals WDP NL voor ten minste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van niet-belastingplichtige lichamen of van een beursgenoteerde FBI. Destijds heeft de Nederlandse fiscus door middel van een vaststellingsovereenkomst bevestigd dat de moederentiteit van WDP NL, WDP, als GVV (destijds BEVAK) een lichaam is dat vrijgesteld is van de winstbelasting. Immers, bij WDP is de verschuldigde vennootschapsbelasting absoluut en relatief quasi nihil aangezien de activiteiten feitelijk vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting<sup>5</sup>.

De afgelopen jaren heeft WDP NL – op verzoek van de Nederlandse fiscale administratie – gesprekken gevoerd over een andere invulling van de aandeelhouderstoets. Hoewel WDP toen en nu nog steeds van mening is dat het beleid, regelgeving en jurisprudentie niet veranderd is, heeft WDP steeds constructief meegewerkt aan de exercitie waarbij gekeken werd of WDP – in het kader van de aandeelhouderstoets – zelf als FBI zou kunnen kwalificeren. Immers, WDP is van mening dat – naast dat zij niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting gelet op het model van fiscale transparantie als GVV – zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij ook deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan. De gesprekken tussen WDP en de Nederlandse fiscale administratie om te bekijken hoe hier concrete invulling aan gegeven kon worden met het oog op continuering van het FBI-statuu

Deze gesprekken werden vervolgens opgeschort toen het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 het voornemen bevatte om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door een FBI – waaronder WDP via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V. – niet langer toe te staan in het kader van de geplande afschaffing van de dividendbelasting. Begin oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangegeven de dividendbelasting te handhaven alsook het bestaande FBI-regime intact te houden.

### 1.6.2 Recente evoluties

Recent heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij op dit moment geen precieze invulling van de aandeelhouderstoets willen geven, omdat deze invulling afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond teruggave van dividendbelasting waarbij een arrest van het Europese Hof van Justitie en daarop volgend van de Nederlandse Hoge Raad wordt verwacht in de loop van 2020.

---

<sup>5</sup> De beperkte vennootschapsbelasting is gerelateerd aan verworpen uitgaven.



Daarnaast doet de Nederlandse overheid momenteel onderzoek of een gerichte aanpassing van het vastgoed-FBI-regime op termijn mogelijk en uitvoerbaar is met een evaluatie en mogelijks een gewijzigd beleid en/of regelgeving in 2021.

### 1.6.3 Nieuwe evolutie

In een nieuwe brief aan WDP en zoals eerder gecommuniceerd<sup>6</sup> geeft de Nederlandse fiscus aan dat zij de eerder toegekende fiscale ruling intrekt met ingang op 1 januari 2021 en dat vanaf dat moment “WDP NL zal moeten voldoen aan alle eisen zoals die in Nederland gelden voor de status van FBI, waaronder ook de aandeelhouderseisen”.

### 1.6.4 Visie WDP

WDP is van mening dat de feiten en omstandigheden en het wettelijk kader waarin de fiscale ruling is toegekend niet zijn gewijzigd en dat WDP NL zonder een materiële aanpassing van het beleid en/of regelgeving inzake FBI blijvend recht heeft op de FBI-status. WDP wenst een constructieve en open dialoog met de Nederlandse fiscus te bewaren, maar zal zich ook beraden over verdere stappen. Daarnaast volgt WDP met zijn adviseurs en sectorgenoten met aandacht alle evoluties inzake FBI-regime waarvan de strategie en het beleid van de Nederlandse regering momenteel onduidelijk is.

WDP wijst erop dat zij via het vestigingsklimaat dat mogelijk is gemaakt door het FBI regime, de afgelopen tien jaar circa 2 miljard euro heeft geïnvesteerd in Nederland, met enkele markante cijfers: i) daarvan is 1 miljard euro gevloeid naar liquiditeit in de Nederlandse vastgoedmarkt hoofdzakelijk via sale-and-lease-back met Nederlandse bedrijven gedurende de nasleep van de financiële crisis toen geen bankfinanciering beschikbaar was in Nederland en WDP via het FBI-regime internationaal kapitaal kon aantrekken, ii) ruim 1 miljard euro is rechtstreeks gevloeid naar de bouwsector met directe impact op de reële economie, en iii) er werden op bijna de helft van de sites PV-installaties geplaatst voor een totaalvermogen van 40 MWp, hetgeen Nederland ondersteunt in de realisatie van zijn klimaatdoelstellingen.

WDP is voorstander van een eenvoudige en transparante oplossing, die erop is gericht om met enkele aanpassingen de vastgoed-FBI te behouden voor beursgenoteerde vennootschappen, naar analogie met de overige EU-landen waarin een REIT-regime van toepassing is. Op die manier kan een concurrerend vestigingsklimaat voor de vastgoedsector gecreëerd worden met daarbij de nodige investeringen in en verduurzaming van de infrastructuur. Getuige daarvan de florierende sector van de Belgische REITs en hun maatschappelijke bijdrage.

WDP denkt dat op langere termijn via de EPRA (European Public Real Estate Association) werk kan gemaakt worden van een EU REIT, die een juiste balans zou kunnen brengen tussen het faciliteren van cross-border investeringen en het beschermen van de nationale belangen zoals het vrijwaren van de fiscale basis.

---

<sup>6</sup> Zie [persbericht](#) van 22 februari 2020.



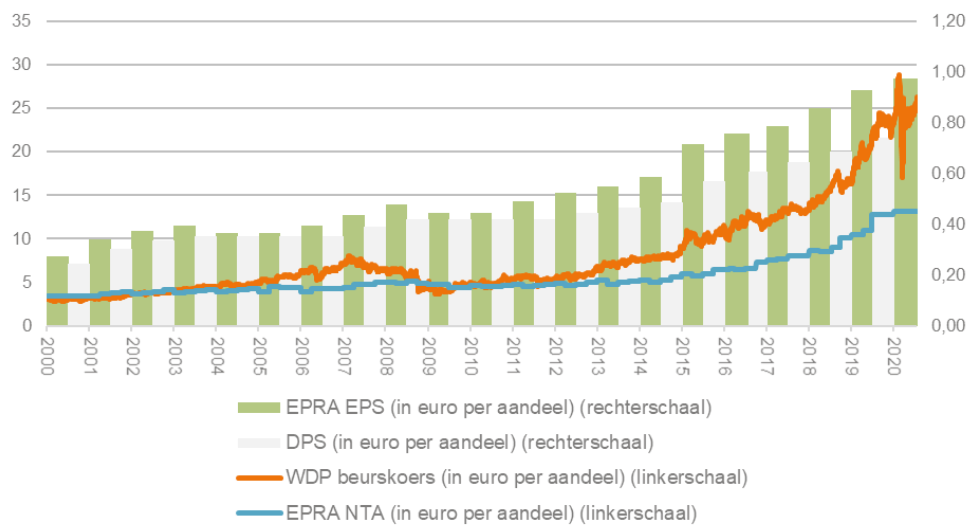
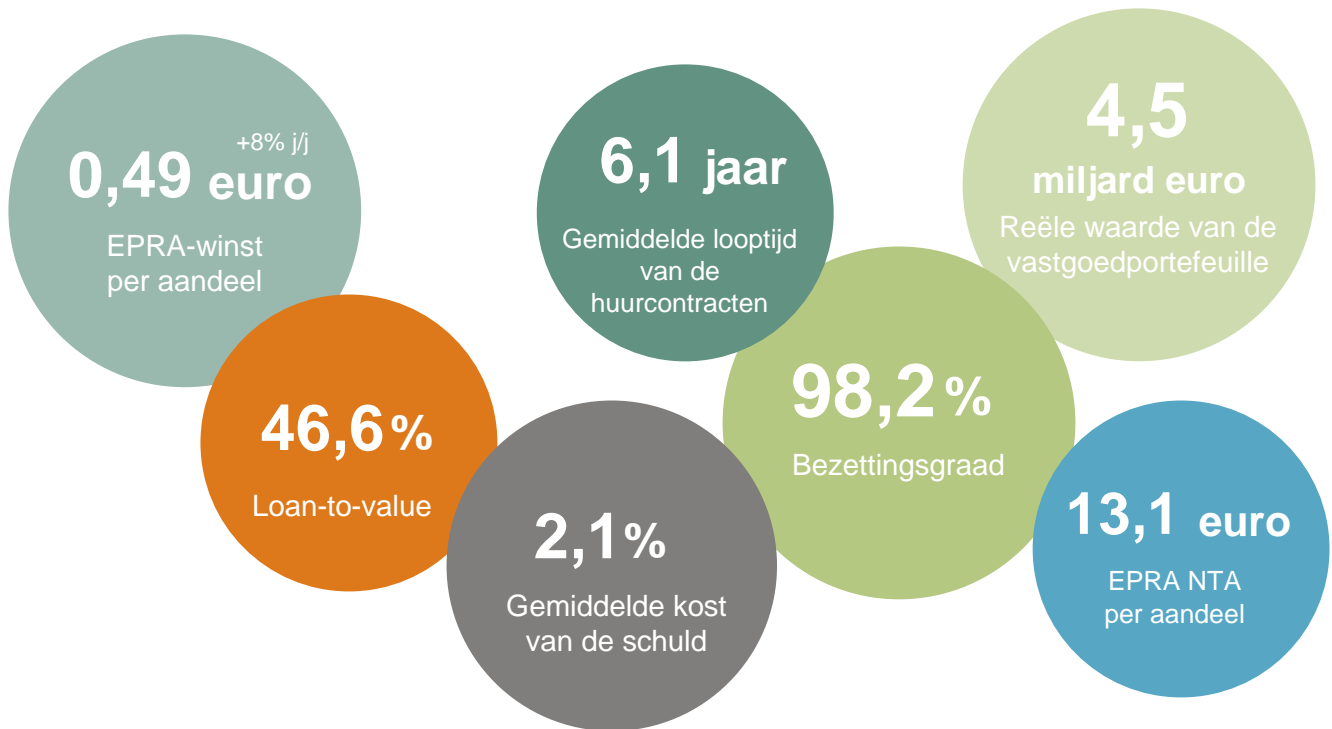
### 1.6.5 Financiële impact

WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de verwachte EPRA-winst per aandeel.



## 2. Financiële resultaten

### 2.1 Samenvatting



## 2.2 Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

### KERNCIJFERS

	30.06.2020	31.12.2019
<b>Operationeel</b>		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	4.461,2	4.175,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	6,2	6,3
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,5	5,6
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>2</sup> (in jaren)	6,1	6,0
Bezettingsgraad <sup>3</sup> (in %)	98,2	98,1
Like-for-like huurgroei (in %) <sup>4</sup>	2,2	1,4
Operationele marge <sup>4</sup> (in %) <sup>4</sup>	90,8	91,5
<b>Financieel</b>		
Loan-to-value (in %) <sup>5</sup>	46,6	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	48,1	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x) <sup>5</sup>	8,3	8,0
Interest Coverage Ratio <sup>5</sup> (in x)	4,9	4,5
Gemiddelde kost van de schulden (in %) <sup>5</sup>	2,1	2,2
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,5	4,8
Hedge ratio (in %) <sup>5</sup>	83,8	84,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>6</sup> (in jaren)	7,0	7,1
<b>Resultaat (in miljoen euro)</b>		
Vastgoedresultaat	116,9	104,6
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	106,1	95,8
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) <sup>5</sup>	-18,4	-19,8
EPRA-winst <sup>5</sup>	84,3	73,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>5</sup>	83,0	151,2
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-30,2	-45,9
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-3,1	-3,6
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	134,1	174,9
<b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>		
EPRA-winst <sup>5</sup>	0,49	0,45
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>5</sup>	0,48	0,93
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,17	-0,28
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,78	1,08
IFRS NAV <sup>7</sup>	12,4	10,3
EPRA NTA <sup>5</sup>	13,1	11,0
EPRA NRV <sup>5</sup>	14,2	11,9
EPRA NDV <sup>5</sup>	12,4	10,3

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (↗) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

3. 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. Op basis van een vergelijking H1 2020 tegenover H1 2019.

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

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

7. 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.

## EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

30.06.2020 31.12.2019

	30.06.2020	31.12.2019
EPRA-winst (in euro per aandeel) <sup>1</sup>	0,49	0,45
EPRA NTA (in euro per aandeel)	13,1	12,8
EPRA NRV (in euro per aandeel)	14,2	13,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	12,4	12,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,5	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,5	5,6
EPRA-leegstand (in %)	1,9	2,1
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,4	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,0	9,1

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

1. Op basis van een vergelijking H1 2020 tegenover H1 2019.

## 2.3 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten

### GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)	H1 2020	H1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	110.862	98.006	12.856	13,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	611	-611	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	9.108	7.886	1.223	15,5%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.109	-1.871	-1.238	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>116.862</b>	<b>104.631</b>	<b>12.230</b>	<b>11,7%</b>
Vastgoedkosten	-4.379	-3.558	-821	23,1%
Algemene kosten van de vennootschap	-6.388	-5.313	-1.076	20,2%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>106.095</b>	<b>95.761</b>	<b>10.334</b>	<b>10,8%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-18.429	-19.752	1.323	-6,7%
Belastingen op EPRA-winst	-889	-856	-33	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-650	-353	-297	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	307	244	63	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.164	-1.841	-322	17,5%
<b>EPRA-winst</b>	<b>84.270</b>	<b>73.203</b>	<b>11.067</b>	<b>15,1%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	81.487	152.357	-70.870	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	222	-220	442	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-2.388	-2.305	-83	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.143	1.599	2.544	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>83.464</b>	<b>151.431</b>	<b>-67.967</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-422	-268	-155	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>83.042</b>	<b>151.163</b>	<b>-68.122</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-30.179	-45.921	15.742	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-30.179</b>	<b>-45.921</b>	<b>15.742</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-30.179</b>	<b>-45.921</b>	<b>15.742</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.266	-3.903	638	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-3.266</b>	<b>-3.903</b>	<b>638</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	186	338	-152	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-3.079</b>	<b>-3.565</b>	<b>486</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>136.454</b>	<b>176.652</b>	<b>-40.198</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-2.400	-1.771	-629	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>134.054</b>	<b>174.881</b>	<b>-40.827</b>	<b>n.r.</b>

### KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	H1 2020	H1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,49	0,45	0,04	7,9%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,48	0,93	-0,45	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,17	-0,28	0,11	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,02	-0,02	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,78	1,08	-0,30	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,48	0,45	0,04	7,9%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	172.880.354	161.991.151	10.889.203	6,7%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

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 NV.

## GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)	Q2 2020	Q2 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	56.831	48.907	7.924	16,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	421	-421	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	6.368	5.512	856	15,5%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-44	589	-633	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>63.155</b>	<b>55.429</b>	<b>7.726</b>	<b>13,9%</b>
Vastgoedkosten	-2.126	-1.762	-365	20,7%
Algemene kosten van de vennootschap	-3.203	-2.623	-580	22,1%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>57.825</b>	<b>51.044</b>	<b>6.782</b>	<b>13,3%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-9.614	-10.080	466	-4,6%
Belastingen op EPRA-winst	-659	-200	-459	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-400	-123	-277	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	168	125	43	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.116	-964	-153	n.r.
<b>EPRA-winst</b>	<b>46.205</b>	<b>39.803</b>	<b>6.402</b>	<b>16,1%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	46.983	128.026	-81.043	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	242	14	228	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-777	-1.236	460	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.639	2.092	1.547	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>50.087</b>	<b>128.896</b>	<b>-78.808</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	154	-116	270	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>50.241</b>	<b>128.780</b>	<b>-78.539</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-14.191	-29.956	15.765	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-14.191</b>	<b>-29.956</b>	<b>15.765</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-14.191</b>	<b>-29.956</b>	<b>15.765</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.091	-2.693	602	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen</b>	<b>-2.091</b>	<b>-2.693</b>	<b>602</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	147	305	-158	n.r.
<b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-1.944</b>	<b>-2.387</b>	<b>444</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>81.126</b>	<b>137.013</b>	<b>-55.887</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-815	-774	-41	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>80.311</b>	<b>136.239</b>	<b>-55.928</b>	<b>n.r.</b>

## KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	Q2 2020	Q2 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,27	0,24	0,02	8,9%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,29	0,79	-0,50	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,08	-0,18	0,10	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,46	0,84	-0,37	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,26	0,24	0,02	8,8%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	173.271.504	162.546.398	10.725.106	6,6%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

1. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

### 2.3.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 116,9 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2020, een stijging met 11,7% tegenover vorig jaar (104,6 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2019-20, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeimarkten Nederland en Roemenië. Bovendien was er een sterke concentratie van projectopleveringen in Q1 2020 (182.000 m<sup>2</sup>) net voor de lockdown waardoor deze - zoals initieel gebudgetteerd - konden bijdragen in Q2 2020. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +2,2%, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten alsook een stijging van de bezettingsgraad. Het vastgoedresultaat omvat tevens 9,1 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 7,9 miljoen euro vorig jaar, op basis van een hoger geïnstalleerd vermogen en tevens hoger op organische basis omwille van de hoger dan normale instraling voornamelijk in de maanden april en mei.

#### BRUTOHUURINKOMSTEN PER LAND

(in euro x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>1</sup>
I.	Huurinkomsten	35.863	54.285	3.540	17.057	110.746	873
III.	Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>	283	168	-311	-24	116	-3
<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>		<b>36.147</b>	<b>54.453</b>	<b>3.229</b>	<b>17.033</b>	<b>110.862</b>	<b>869</b>

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

2. De rubriek *Met verhuur verbonden kosten* omvat *Waardeverminderingen op handelsvorderingen* en *Te betalen huur op gehuurde activa*.

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 106,1 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2020, een stijging met 10,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (95,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 10,8 miljoen euro over het eerste semester van 2020, een stijging met 1,9 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2020. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. WDP slaagt erin de kosten onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende het eerste semester van 2020 90,8% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

### 2.3.3 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) bedraagt -18,4 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2020, een verlaging tegenover vorig jaar (-19,8 miljoen euro) ondanks een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden, omwille van het positieve effect van de verlenging aan lagere rente van de interest rate hedges en vastrentende schulden dat vanaf 2020 een jaarlijkse besparing geeft van 4 miljoen euro. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -1,2 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.



De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.049,9 miljoen euro per 30 juni 2020 ten opzichte van 1.894,2 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 2,1% gedurende het eerste semester van 2020, tegenover 2,3% in 2019.

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

Het resultaat van 0,3 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2020 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

#### 2.3.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste jaarhelft van 2020 bedraagt 84,3 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,1% tegenover het resultaat van 73,2 miljoen euro in 2019. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,9% gestegen tot 0,49 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 6,7%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2019-20 via voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over het eerste semester van 2020 bedraagt +83,0 miljoen euro of +0,48 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +151,2 miljoen euro of +0,93 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2020: België (+38,7 miljoen euro), Nederland (+40,0 miljoen euro), Frankrijk (-1,5 miljoen euro), Roemenië (+1,7 miljoen euro) en Luxemburg (+4,1 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 87,5 miljoen euro. Deze herwaardering wordt hoofdzakelijk gedreven door de latente meerwaarden op de projecten (zowel gerealiseerd als in uitvoering) alsook enkele verlengingen van huurcontracten in de bestaande portefeuille. De rendementen en dus de waarderingen voor de onderliggende bestaande portefeuille bleven stabiel in het eerste semester van 2020. Dit is op basis van een logistieke investeringsmarkt waarin transacties bleven doorgang vinden en zonder pricing impact, ondanks de onzekerheden gecreëerd door de pandemie en de daaraan gekoppelde crisis – een duidelijk signaal van vertrouwen van beleggers in de activaklasse logistiek vastgoed.

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep<sup>7</sup> bedragen -30,2 miljoen euro of -0,17 euro per aandeel in de loop van het eerste semester van 2020 (tegenover -45,9 miljoen euro of -0,28 euro per aandeel in 2019). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van

<sup>7</sup> De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 juni 2020 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2020.

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

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -3,1 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

### 2.3.9 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in de eerste jaarhelft van 2020 van 134,1 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 174,9 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 134,1 miljoen euro en de EPRA-winst van 84,3 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten en de positieve waardeschommeling van de portefeuille.

## 2.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans

### GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS PER 30 JUNI 2020

Geconsolideerde balans (in euro x 1.000)	30.06.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	588	422	165	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.286.327	4.002.340	283.987	7,1%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	123.907	125.244	-1.337	-1,1%
Financiële vaste activa	4.934	4.743	191	4,0%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.994	4.162	-1.168	-28,1%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.357	19.707	4.650	23,6%
<b>Vaste activa</b>	<b>4.443.106</b>	<b>4.156.619</b>	<b>286.487</b>	<b>6,9%</b>
Activa bestemd voor verkoop	699	5.779	-5.080	n.r.
Handelsvorderingen	27.453	15.364	12.089	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	33.290	34.249	-959	n.r.
Kas en kasequivalenten	2.775	3.604	-830	n.r.
Overlopende rekeningen	8.776	7.175	1.601	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>72.993</b>	<b>66.171</b>	<b>6.822</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>293.309</b>	<b>n.r.</b>
Kapitaal	188.230	185.746	2.484	1,3%
Uitgiftepremies	923.843	876.849	46.994	5,4%
Reserves	913.718	647.590	266.128	41,1%
Nettoresultaat van het boekjaar	134.054	393.732	-259.678	-66,0%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.103.917</b>	<b>55.929</b>	<b>2,7%</b>
Minderheidsbelangen	48.261	45.944	2.316	5,0%
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.208.106</b>	<b>2.149.861</b>	<b>58.245</b>	<b>2,7%</b>
Langlopende financiële schulden	1.617.725	1.568.199	49.526	3,2%
Andere langlopende verplichtingen	178.214	139.276	38.938	28,0%
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.795.940</b>	<b>1.707.475</b>	<b>88.465</b>	<b>5,2%</b>
Kortlopende financiële schulden	432.209	286.629	145.580	50,8%
Andere kortlopende verplichtingen	79.845	78.826	1.019	1,3%
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>512.054</b>	<b>365.454</b>	<b>146.599</b>	<b>40,1%</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.307.994</b>	<b>2.072.929</b>	<b>235.064</b>	<b>11,3%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>293.309</b>	<b>6,9%</b>

### KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	30.06.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	12,4	12,2	0,2	1,4%
EPRA NTA <sup>1</sup>	13,1	12,8	0,3	2,6%
Koers van het aandeel	24,3	23,2	1,1	4,9%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	85,1%	81,0%	4,0%	n.r.

(in euro x miljoen)

	30.06.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	4.461,2	4.175,8	285,4	6,8%
Loan-to-value <sup>2</sup>	46,6%	45,0%	1,6%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup>	48,1%	46,7%	1,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted) <sup>2</sup>	8,3x	8,0x	0,3x	n.r.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (☒) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

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

### 2.4.1 Vastgoedportefeuille<sup>8</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>9</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2020 4.341,5 miljoen euro tegenover 4.054,8 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>10</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.461,2 miljoen euro in vergelijking met 4.175,8 miljoen euro eind 2019.

Deze waarde van 4.461,2 miljoen euro omvat voor 3.971,2 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).<sup>11</sup> De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 265,0 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Heerlen, Schiphol, Bleiswijk en Breda en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 105,3 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 juni 2020 gewaardeerd tegen een fair value van 119,7 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,2%<sup>12</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaast voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,1%.

### 2.4.2 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de Groep (IFRS) bedraagt 2.159,8 miljoen euro per 30 juni 2020, ten opzichte van 2.103,9 miljoen euro eind 2019. Het eigen vermogen exclusief de reële waarde van financiële activa en passiva (onder meer abstractie makend van de gecumuleerde mark-to-market (M-t-M)-waarde van de rente-indekkingen die in het IFRS eigen vermogen is verwerkt), bedraagt 2.276,4 miljoen euro per 30 juni 2020, in vergelijking met 2.185,7 miljoen euro eind 2019. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2020, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2019 en de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend. Daarnaast was er een waardeaanroei in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

### 2.4.3 NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 13,1 euro per 30 juni 2020. Dit betekent een stijging van 0,3 euro tegenover een EPRA NTA per aandeel van 12,8 euro op 31 december 2019 als gevolg van de

<sup>8</sup> Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

<sup>9</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

<sup>10</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>11</sup> Inclusief een gebruiksrecht van 48 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

<sup>12</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel<sup>13</sup> bedraagt 12,4 euro op 30 juni 2020 tegenover 12,2 euro per 31 december 2019.

#### 2.4.4 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 2.049,9 miljoen euro per 30 juni 2020 tegenover 1.854,8 miljoen euro per eind december 2019, hoofdzakelijk gerelateerd aan de uitvoering van de voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn alsook aan de dividendbetaling. De kortlopende financiële schulden van 432 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (170 miljoen euro), korte termijn straight loans (77 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (185 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 4.222,8 miljoen euro per 31 december 2019 tot 4.516,1 miljoen euro per eind juni 2020. De schuldgraad (proportioneel) steeg naar 48,1% per 30 juni 2020, ten opzichte van 46,7% per 31 december 2019. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 46,6% per 30 juni 2020.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% in het eerste semester van 2020. De Interest Coverage Ratio<sup>14</sup> is gelijk aan 4,9x voor dezelfde periode tegenover 4,5x voor het volledige boekjaar 2019. De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 83,8% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,0 jaar.

<sup>13</sup> De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

<sup>14</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

## 2.5 Beheer van financiële middelen

### FINANCIËLE KERNCIJFERS

	30.06.2020	31.12.2019
Loan-to-value <sup>▼</sup>	46,6	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	48,1	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x) <sup>▼</sup>	8,3	8,0
Interest Coverage Ratio (in x) <sup>1</sup>	4,9	4,5
Gemiddelde kost van de schulden (in %) <sup>▼</sup>	2,1	2,2
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,5	4,8
Hedge ratio (in %) <sup>▼</sup>	83,8	84,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) <sup>2</sup>	7,0	7,1

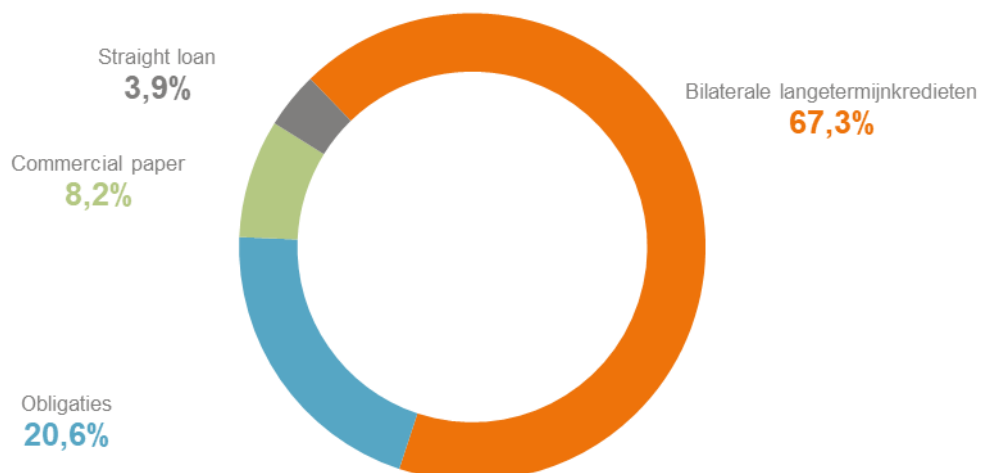
De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (▼) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

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

### 2.5.1 Structuur van de schulden

#### UITSTAANDE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2020



## Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. 21% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans voor 77 miljoen euro, commercial paper voor 170 miljoen euro en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen voor 185 miljoen euro), de overige 79% hebben een looptijd van meer dan een jaar en 38% vervalt op meer dan vijf jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2020, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten allemaal verlengd, met uitzondering van de obligatie van 50 miljoen euro met vervaldatum in maart 2020 en een klein krediet van 20 miljoen euro dat verviel in mei 2020, welke, zoals voorzien, allebei werden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2020 bedraagt 4,5 jaar<sup>15</sup>. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,5 jaar. Eind 2019 was dit respectievelijk 4,2 en 5,1 jaar.

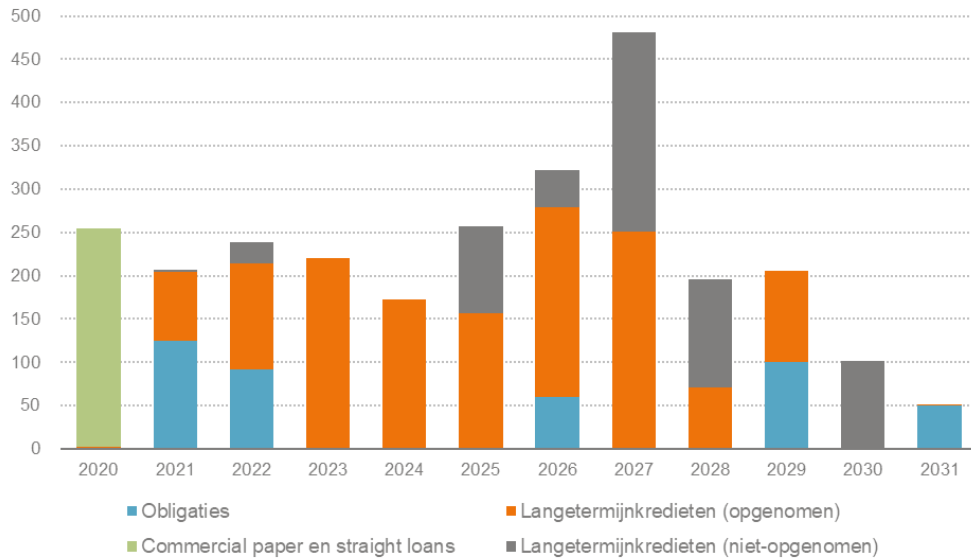
Op 30 juni 2020 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim 550 miljoen euro<sup>16</sup>. Vanuit deze kredietlijnen kunnen – zonder rekening te houden met de impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend – de investeringsengagementen met betrekking tot de projectontwikkelingspijplijn en alle vervaldagen van financieringen tot en met minstens eind 2021 opgevangen worden.

---

<sup>15</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

<sup>16</sup> Exclusief de kredietfaciliteit ter volledige afdekking van het commercial paper-programma.

## VERVALDAGEN KREDIETLIJNEN

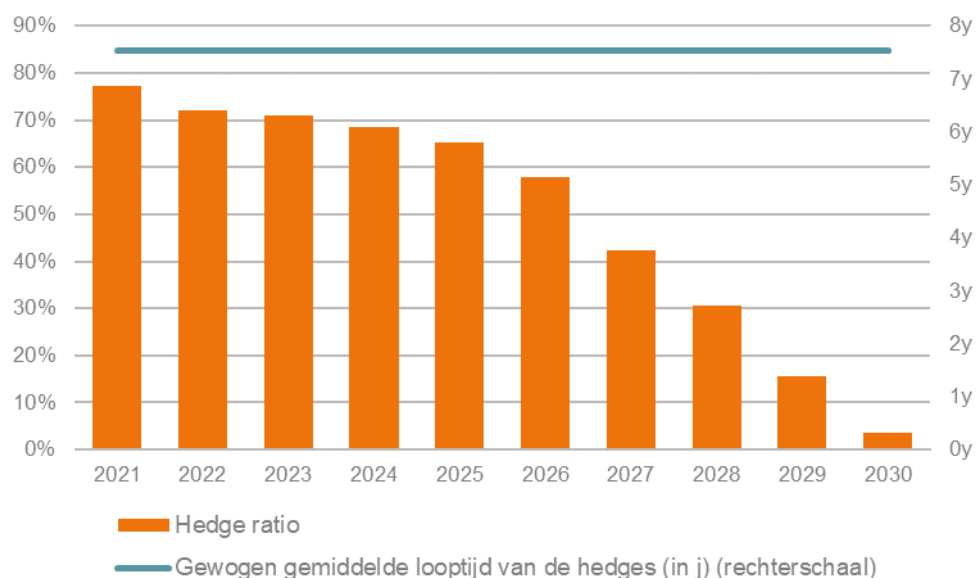


## Indekkingen

De indekingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 83,8% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,0 jaar.

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,1% voor het eerste semester van 2020. In 2019 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,2%. De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 4,9x voor de eerste jaarhalf van 2020, tegenover 4,5x voor het volledige boekjaar 2019.

## EVOLUTIE HEDGE RATIO





## 2.5.2 Uitvoering van de financieringsstrategie

### Nieuwe financiële middelen in 2020

- Nieuw financieringspakket bij IFC van 205 miljoen euro<sup>17</sup>

WDP en IFC, onderdeel van de World Bank Group, hebben een nieuw financieringspakket van circa 205 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft termijnleningen met een looptijd tot negen jaar en zullen exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië die EDGE<sup>18</sup>-gecertificeerd zijn.

- Keuzedividend ten belope van circa 50 miljoen euro<sup>19</sup>

De aandeelhouders van WDP opteerden voor 55,5% van hun aandelen (in lijn met vorig jaar) 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 50 miljoen euro door middel van de creatie van 2.224.662 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 22,27 euro per aandeel.

- Nieuw financieringspakket bij EBRD van 150 miljoen euro<sup>20</sup>

WDP en de European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) hebben een nieuw financieringspakket van circa 150 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft een termijnlening met een looptijd van zeven jaar die zal worden aangewend voor de financiering van de voorverhuurde ontwikkelingspijplijn en de verdere groei van de WDP-activiteiten in Roemenië.

- Nieuwe financiering

Bijkomend kon WDP in de loop van het eerste semester van 2020 een bedrag van circa 120 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen.

### Financiële risico's

Ook in 2020 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, zie *Risicofactoren* verder in dit verslag.

<sup>17</sup> Zie het [persbericht](#) van 22 april 2020.

<sup>18</sup> EDGE staat voor Excellence in Design for Greater Efficiencies en is een certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

<sup>19</sup> Zie het [persbericht](#) van 27 mei 2020.

<sup>20</sup> Zie het [persbericht](#) van 16 juli 2020.

### 3. Vastgoedverslag

#### 3.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

##### 3.1.1 Toestand van de portefeuille op 30 juni 2020

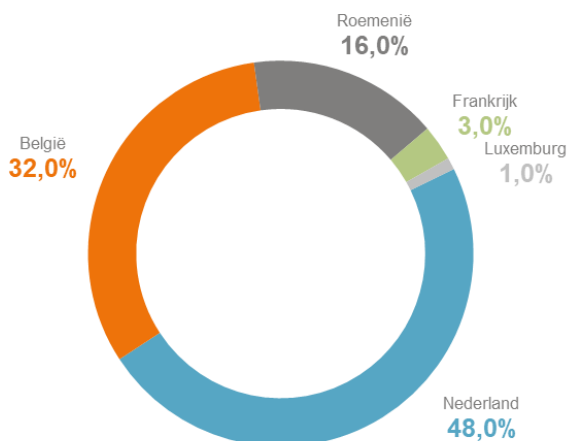
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value<sup>21</sup>) van 4.341,5 miljoen euro op 30 juni 2020. De vergelijkbare waarde eind 2019 bedroeg 4.054,8 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

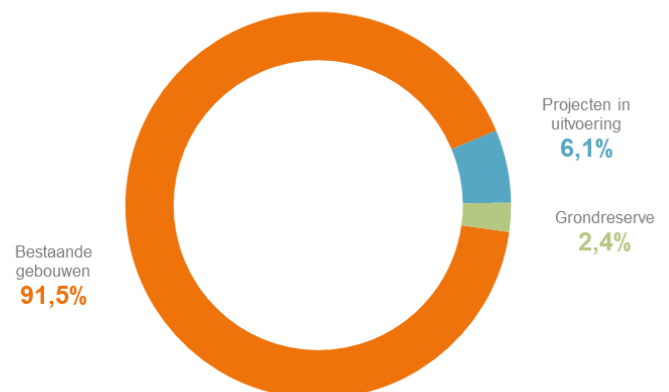
#### FAIR VALUE

(in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	1.313,6	1.912,4	123,7	49,2	571,4	3.970,2
Projecten in uitvoering	59,3	139,3	0,0	0,8	65,6	265,0
Grondreserve	15,0	42,5	0,5	0,0	47,4	105,3
Activa bestemd voor verkoop	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
<b>Totaal</b>	<b>1.388,9</b>	<b>2.094,2</b>	<b>124,2</b>	<b>50,0</b>	<b>684,4</b>	<b>4.341,5</b>

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



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



<sup>21</sup> De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,2%, Frankrijk: 4,8%, Luxemburg: 7,0% en Roemenië: 1,5%.

## STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	79	97	7	3	52	238
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.830.792	2.210.394	192.675	48.290	961.672	5.243.824
Grond (in m <sup>2</sup> )	3.618.379	4.204.140	436.681	80.183	4.524.658	12.864.041
Fair value (in miljoen euro)	1.388,9	2.094,2	124,2	50,0	684,4	4.341,5
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	2,8%	1,9%	-1,2%	12,0%	0,7%	2,0%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	2,2%	1,0%	10,6%	0,1%	2,3%	1,9%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) <sup>2</sup>	4,1	6,6	3,6	9,9	6,8	5,8
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	6,0%	5,9%	6,1%	6,0%	7,8%	6,2%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,7%	0,0%	-0,2%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	5,5%	5,1%	5,0%	5,2%	7,4%	5,5%

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

2. Exclusief zonnepanelen.

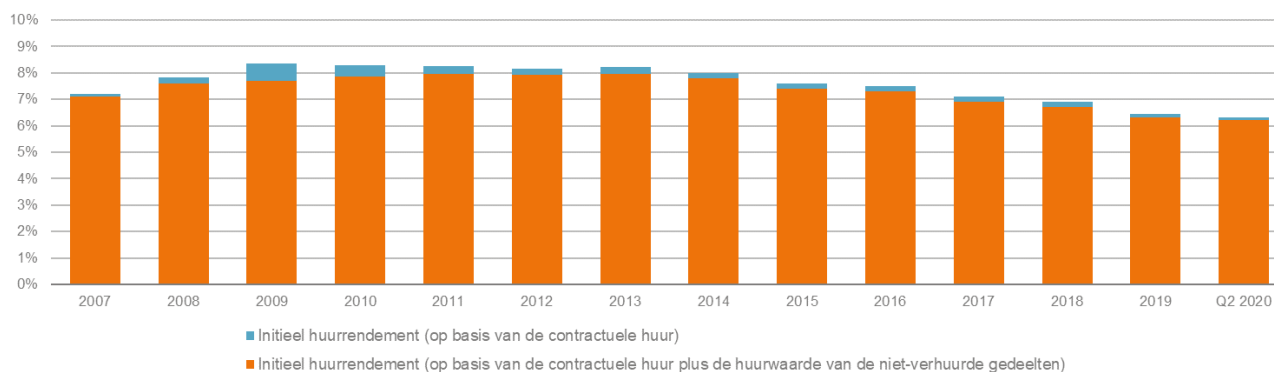
3. Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

### 3.1.2 Evolutie fair value gedurende de eerste jaarthelft van 2020

In de eerste jaarthelft van 2020 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 50,3 miljoen euro. Daarnaast werd 154,8 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille. Tevens werd er voor 6,9 miljoen euro aan vastgoed verkocht.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +87,5 miljoen euro gedurende de eerste jaarthelft van 2020. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurlaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,1% per 30 juni 2020, stabiel tegenover 6,2% per eind 2019.

### HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



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

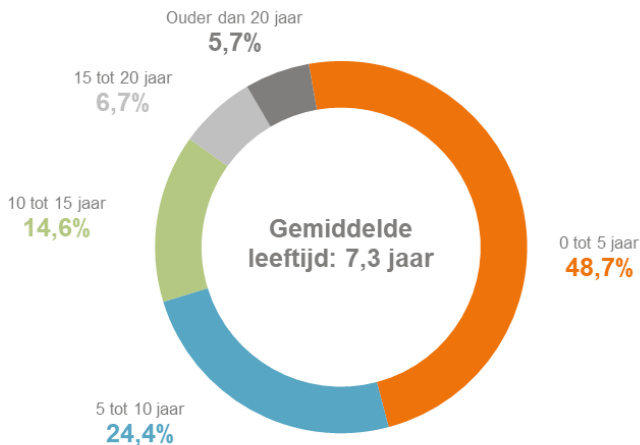
De totale grondoppervlakte behelst 1.286,4 hectare, waarvan 94,9 hectare in concessie. Het saldo van 1.191,6 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 1.204,3 miljoen euro of 28% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 101 euro per m<sup>2</sup>, exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

#### BESTEMMING OP 30.06.2020

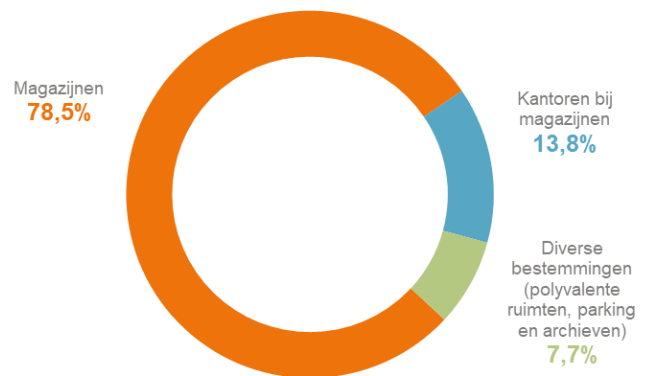
	Bebouwde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m <sup>2</sup> (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	4.237.258	191,5	45,2	78%
Kantoren bij magazijnen	355.541	33,6	94,4	14%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	651.025	19,0	29,0	8%
<b>Totaal</b>	<b>5.243.824</b>	<b>244,1</b>	<b>46,5</b>	<b>100%</b>



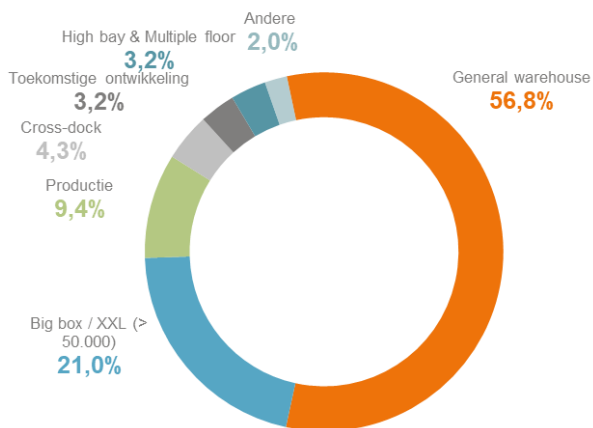
### UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE IN FUNCTIE VAN OUDERDOM<sup>1</sup>



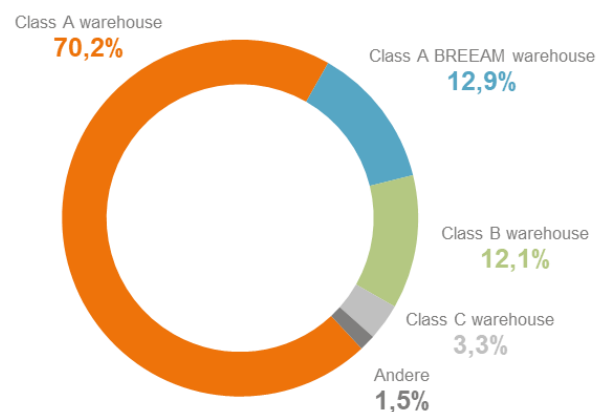
### SPREIDING TOTALE HUURWAARDE PER BESTEMMING



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



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



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

### 3.1.4 Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 98,2% per 30 juni 2020 (inclusief zonnepanelen)<sup>22</sup>. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

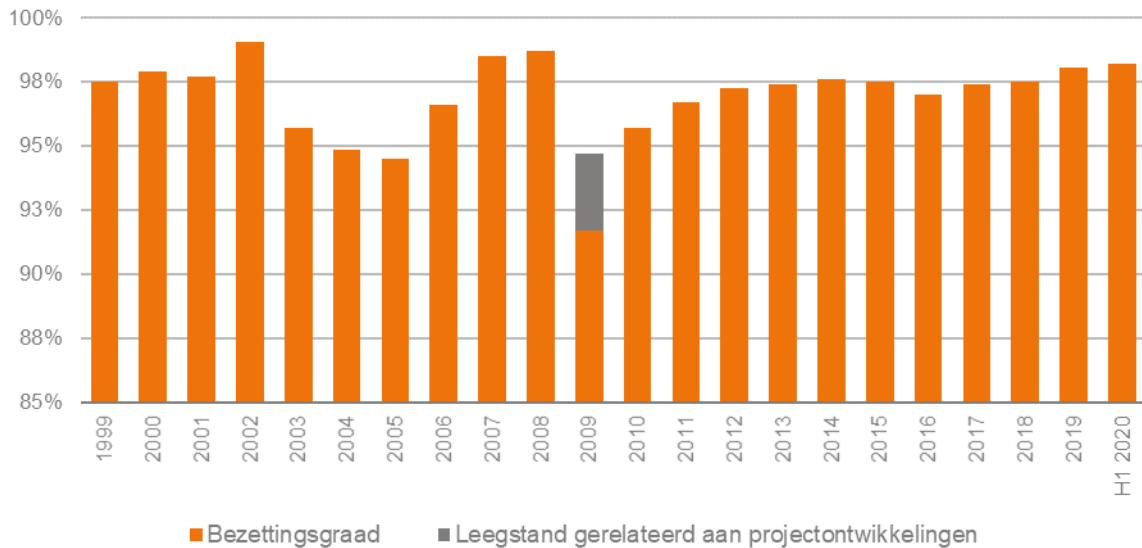
De uitbouw van langetermijn partnerships met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,2 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,8 jaar.

Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,4 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,1 jaar.

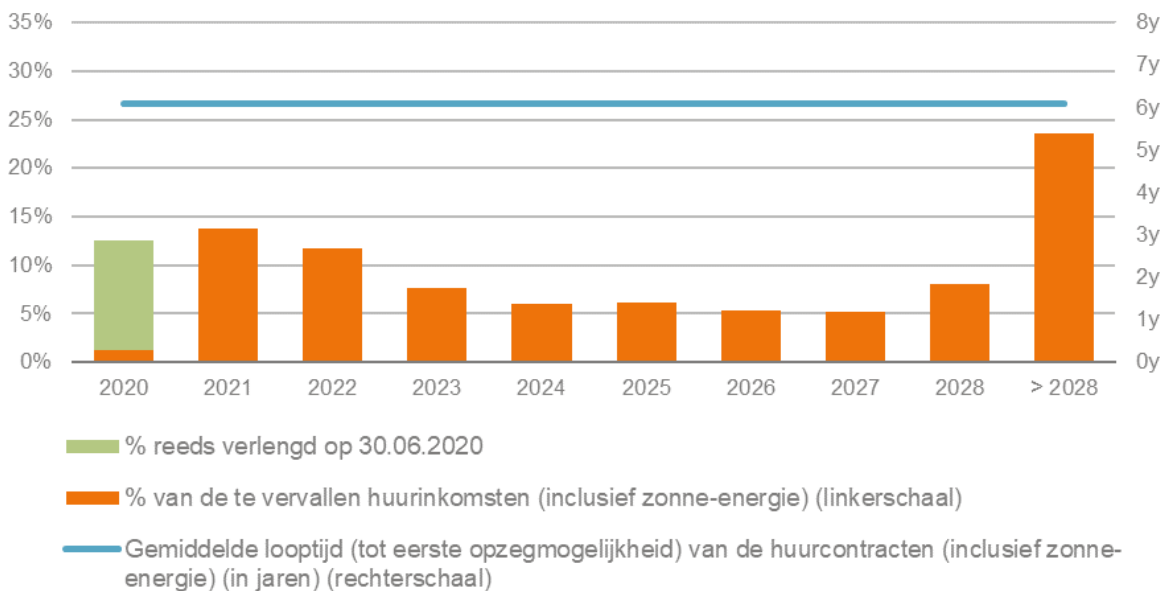
---

<sup>22</sup> Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 98,1%.

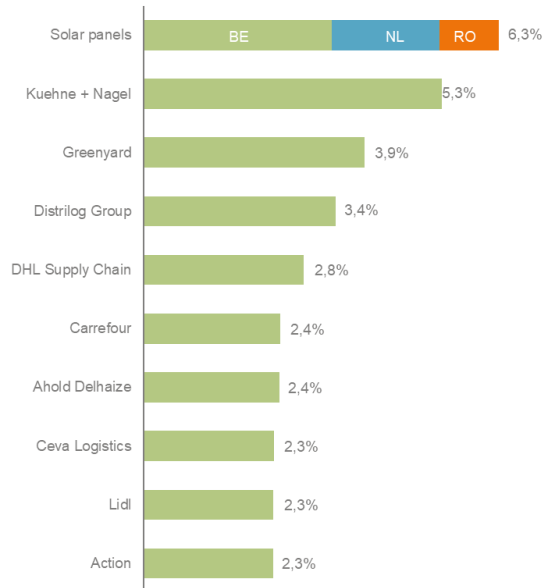
## HISTORISCHE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WDP-ORTEFEUILLE (INCL. ZONNEPANELEN)



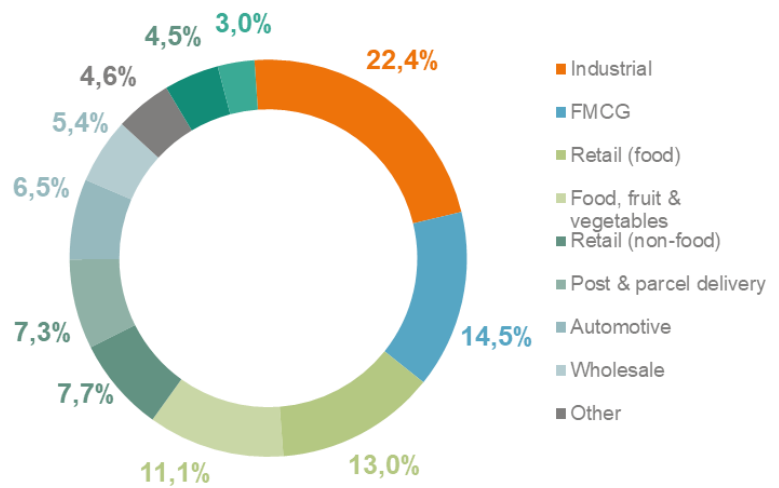
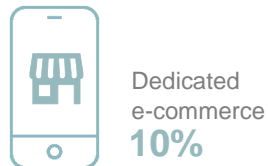
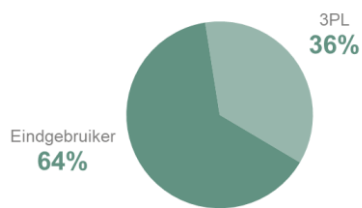
## VERVALDAGEN VAN DE HUURINKOMSTEN (TOT EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



### HUURDERS TOP 10



### HUURINKOMSTEN 2020 PER CATEGORIE VAN DE HUURDER





### 3.1.5 Overzicht projecten in uitvoering<sup>23</sup>

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 503 miljoen euro, waarvan nog een bedrag van 315,2 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 6,8% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,9% in West-Europa en 8,4% in Roemenië).

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Verwachte oplevering	Voorverhuurd Huurder	Investeringsbudget (in miljoen euro) <sup>1</sup>	Verwacht rendement
Courcelles, rue de Liège 25	BE	Nieuwbouw	2.190	1Q21	100% Conway	2	
Geel, Hagelberg 12	BE	Nieuwbouw	8.000	3Q21	100% DistriLog	4	
Heppignies	BE	Nieuwbouw	2.000	4Q21	100% Fully let	5	
Heppignies, rue de Capilône 6	BE	Nieuwbouw	13.000	2Q21	100% Trafic	5	
Lokeren, Industrieterrein E17/4	BE	Nieuwbouw	60.000	3Q21	100% Barry Callebaut	92	
Londerzeel, Weversstraat 27-29	BE	Nieuwbouw	20.000	1Q21	100% Colruyt	9	
Nijvel, rue de l'industrie 30	BE	Nieuwbouw	2.000	4Q20	100% WEG	1	
<b>BE</b>			<b>107.190</b>			<b>117</b>	
Bettembourg (Eurohub Sud 4)	LU	Nieuwbouw	25.000	2Q21	0% In commercialisation	13	
Contern	LU	Nieuwbouw	15.000	2Q22	50% DB Schenker + in commercialisation	10	
<b>LU</b>			<b>40.000</b>			<b>23</b>	
Bleiswijk, Prismalaan West 31	NL	Nieuwbouw	16.400	1Q21	100% Boland	18	
Bleiswijk, Snelliuslaan 13	NL	Nieuwbouw	17.000	3Q20	100% Drake & Farrell	16	
Breda, Heilaarstraat 263	NL	Herontwikkeling	5.000	3Q20	100% Lidl	3	
Den Haag, Westmietweg	NL	Herontwikkeling	26.000	3Q21	100% CEVA Logistics	19	
Rotterdam-Zuid	NL	Nieuwbouw	48.000	1Q21	100% Various	56	
Heerlen, Argonstraat 14-16	NL	Nieuwbouw	26.000	4Q20	100% 3PL	14	
Nieuwegein, Divisiedok 1	NL	Nieuwbouw	12.500	3Q20	100% Bol.com	15	
Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	NL	Nieuwbouw	26.000	4Q20	100% Kivits Groep Holding	30	
's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuierstraat	NL	Nieuwbouw	55.000	3Q20	100% Sanitairw ink.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	33	
<b>NL</b>			<b>231.900</b>			<b>204</b>	
Buzau	RO	Nieuwbouw	21.000	4Q20	100% Ursus Breweries	13	
Deva	RO	Nieuwbouw	45.000	4Q20	100% Carrefour	24	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	10.000	1Q21	100% Decathlon	5	
Craiova	RO	Nieuwbouw	58.000	2Q21	100% Profi	33	
Paulesti	RO	Nieuwbouw	11.000	1Q21	100% Rosti	7	
Slatina	RO	Nieuwbouw	62.000	3Q20	100% Pirelli	40	
Timisoara	RO	Nieuwbouw	57.000	4Q21	100% Profi	38	
<b>RO</b>			<b>264.000</b>			<b>159</b>	
<b>Totaal</b>			<b>643.090</b>			<b>503</b>	<b>6,8%</b>

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

<sup>23</sup> Zie ook 1. Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering bij WDP in 2020 – Overzicht van de eerste jaarhelft.

## 3.2 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt

### 3.2.1 België en Luxemburg

Het opgenomen volume aan logistieke ruimte hield stand, ondanks de Covid-19-crisis. Als we kijken naar het tienjarige gemiddelde, zien we zelfs een stijging voor de eerste jaarhelft van 2020 met 16%, hetgeen de take-up in HY 2020 naar de top 3 van het afgelopen decennium brengt. Daartegenover staat een historisch laag aantal aan onmiddellijk beschikbare gebouwen – niet meer dan 2%. Deze beperkte beschikbaarheid staat in schril contrast met de hoge beschikbaarheid na de financiële crisis van 2008-09, voornamelijk te wijten aan de beperkte speculatieve ontwikkelingen en de gebouwen op maat in de afgelopen jaren. De lage beschikbaarheidsgraad tezamen met een beperkt ontwikkelingsvolume, zorgt voor druk op de huurprijzen. 2019 vormde immers een rustpunt in de ontwikkeling van nieuwe gebouwen, ten opzichte van meer bouwactiviteit in 2020. Het betreft vooral projecten op strategische locaties met toekomstig potentieel en nooit speculatief. De prime yields bleven stabiel op kwartaalbasis – en zullen dat naar verwachting ook blijven – met name rond 4,9%. De lockdown vormde de basis voor enkele opmerkelijke trends voor de toekomst: de opmars van de e-commerce en het belang van de voedingssector, de vraag naar tijdelijke opslagruimte ter buffering van de stock en de optimalisatie en centralisatie van de supply chain. Verder vooruitkijkend, wordt een verhoogde robotisering en automatisatie verwacht. Ook zal het risico op disruptie omwille van de grote afstanden tussen de opslagruimtes worden gecoverd door nood aan opslagruimte en productieruimte dichterbij de afzetmarkt, hetgeen zijn weerslag zal vinden op de volledige supply chain, de inplanting van de gebouwen en het concept van die gebouwen.

### 3.2.2 Nederland

2020 ging voor de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt van start op het elan van 2019. De take-up bereikte een historische hoogte, de bezettingsgraad bleef hoog evenals de oppervlakte aan opgeleverde vastgoedruimte. De vraag naar logistieke vastgoedruimte blijft significant, voornamelijk gedreven door de blijvende opmars van e-commerce. Ook het effect van de 'last mile' groeit. Nederland blijft als regio zeer aantrekkelijk voor logistieke dienstverleners omwille van zijn gunstige economische klimaat, strategische geografische ligging en uitstekende infrastructuur. De grote vraag naar logistiek vastgoed, zorgt voor rendementsdruk en een trend in kortere huurtermijncontracten en incentives. Prime yields situeren zich rond 4%. Het coronavirus heeft echter voor sociale en economische onrust gezorgd. Het verhoogde aandeel in e-commerce zorgde alvast voor een directe stijgende vraag vanuit onder andere supermarkten en online retailers en zal naar verwachting zorgen voor een verhoogde beleggingsactiviteit in de toekomst. Het geringe aantal speculatieve ontwikkelingsprojecten, zorgt voor een beperkt leegstandspercentage.

### 3.2.3 Frankrijk

De vastgoedmarkt kende een aarzelende start, met een duidelijke terugval van de take-up in het eerste kwartaal van 2020 die zijn vervolg kende bij de uitbraak van de coronacrisis. Ook wordt een stijging in de leegstandsgraad (momenteel 5%) opgetekend. Opmerkelijk is het stijgende belang van regio's buiten de gekende logistieke assen: de Loirestreek, Normandië, Bourgogne-Franche Comté, Grand

Est en Nouvelle Aquitaine komen duidelijk op de radar. Er is een duidelijke stijging in het aantal nieuwbouwprojecten, met name specifiek voor verhuring, voornamelijk gedreven door een duidelijke focus op meer duurzaamheid en energie-optimalisatie. De prime yields blijven stabiel rond 4% in H1 2020, evenals de huurprijzen. De Covid-19-crisis benadrukt de strategische rol van de logistiek voor de Franse economie. Verwacht wordt dat bedrijven hun bestaande supply chain zullen herdefiniëren (re-shoring van de productie, verhoogde stock en vraag naar meer opslagruimte), hetgeen andere logistieke noden zal impliceren.

#### 3.2.4 Roemenië

In het eerste semester van 2020 blijven de industriële en logistieke sector in Roemenië en het aantal vastgoedontwikkelingen groeien, gedreven door economische groei en verbeterde wegen en infrastructuur. Nieuwe ontwikkelingen blijven grotendeels gesitueerd rond de hoofdstad Boekarest, maar ook rond regionale steden zoals Oradea, Timisoara, Cluj, Deva en Sibiu. Prime yields situeren zich rond 7 à 7,50%. Ondanks de impact van de wereldwijde pandemie, blijft de vraag naar logistieke vastgoedruimte zeer aanwezig en ook het leegstandspercentage blijft laag. Ook in deze regio is een duidelijke boost in e-commerce zichtbaar, hetgeen ook hier een wijziging in bestaande supply chains, automatisatie en type gebouwen voorspelt. Waakzaamheid blijft echter noodzakelijk, zeker naar het einde van 2020 toe, wanneer de langetermijn impact van de Covid-19-crisis op de Roemeense economie duidelijk zal worden.

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

## 4. Verklaringen Covid-19 en vooruitzichten 2020

---

Na de eerder gecommuniceerde statements in het [WDP Jaarlijks financieel verslag 2019](#) en de [Q1 2020 resultaten](#) rond de impact van Covid-19, wenst WDP zijn stakeholders verder te informeren als volgt:

- **Algemeen:** #TeamWDP is gedurende de lockdown volledig operationeel gebleven via een digitale omgeving en moderne communicatietools en staat continu ter beschikking om de klanten bij te staan en samen met alle stakeholders door deze crisis te navigeren. De verdere uitbouw van logistiek is cruciaal voor veel bedrijven. WDP ondervindt daardoor dat klanten niet onder hun engagementen trachten uit te komen (in vergelijking met de crisisperiode in 2009) en ziet terug activiteit in de verschillende landen, zowel in de bestaande portefeuille als voor nieuwe projecten. Ook na de crisis zullen verdere investeringen in de supply chain vereist zijn.
- **Financieel:** WDP heeft een robuuste balans met gezonde metrics zoals een schuldgraad van 48,1% (versus convenant op max. 65%) en een Interest Coverage Ratio van 4,9x (versus convenant op min. 1,5x). Qua liquiditeit is het commercial paper programma volledig ingedekt en WDP beschikt daarnaast over ruim 550 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen waarmee het comfortabel de projecten in uitvoering (circa 650.000 m<sup>2</sup>, 96% voorverhuurd, en waarvan per 30 juni 2020 nog 315 miljoen diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van schulden tot en met eind 2021 (circa 207 miljoen euro) kan opvangen. Het voorgaande is eveneens zonder rekening te houden met de potentiële jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend (in 2020 gecombineerd 92 miljoen euro).
- **Portefeuille en klanten:** WDP kan bogen op een gediversifieerde en kwalitatieve klantenbasis zowel qua exposure per land, sector als locatie die zorgt voor risicospreiding. Bovendien zijn de magazijnen operationeel en functioneel en in vele gevallen kritiek voor de supply chain en bevoorrading in deze tijden van crisis. WDP is zich bewust van de uitdagingen bij zijn klanten en een aantal van hen heeft aangegeven te kampen met kortetermijn liquiditeitsproblemen. WDP heeft, geval per geval en enkel bij gegronde redenen, met een aantal klanten binnen de portefeuille (op vandaag circa 10%) een oplossing uitgewerkt inzake herschikkingen en verlengingen van de betalingstermijnen van (een deel van) de huur van het tweede kwartaal naar jaareinde - WDP heeft hierbij geen huurkortingen toegestaan gelet op de belangrijke rol van de magazijnen. Dit heeft geleid tot een stijging in de klantenvorderingen – hierbij is de stijging van de handelsvorderingen van 16,0 miljoen euro per 31 december 2019 naar 27,7 miljoen euro per 30 juni 2020 voor 3,1 miljoen euro gedreven door deze betalingsherschikkingen en het saldo gerelateerd aan de – zoals gebruikelijk – door te rekenen vastgoedtaken.
- **Betalingsgedrag klanten:** momenteel heeft WDP 94% van de huurgelden van Q2 2020 ontvangen. 4% of 2,7 miljoen euro van de huurgelden is onderhevig aan een herschikte betalingstermijn en 2% dient nog betaald te worden. Voor wat betreft de vervallen huurfacturen van juli 2020 (voor de maandhuren) en het derde kwartaal van 2020 (voor de kwartaalhuren) werd intussen 90% betaald.

- **Projecten in uitvoering:** omwille van de benodigde veiligheidsmaatregelen afhankelijk per land, zijn er enkele vertragingen opgetreden bij de uitvoering van de nieuwbouwprojecten, weliswaar beperkt. Momenteel zijn alle werven van WDP nog steeds operationeel en terug op volle capaciteit.
- **Vooruitzichten 2020:** op basis van het voorgaande, verwacht WDP, zoals eerder gecommuniceerd, in 2020 een EPRA-winst per aandeel tussen 0,95-1,00 euro waarbij het momenteel verwacht uit te komen aan de bovenkant van de vork (tegenover 1,00 euro bij de start van het jaar, hoofdzakelijk gedreven door de verwachte vertraging in de oplevering van de projecten in uitvoering alsook een verwachte stijging in de voorziening voor dubieuze debiteuren). Op basis van deze vooruitzichten heeft WDP nog steeds de intentie om voor 2020, betaalbaar in 2021, een brutodividend voorop te stellen van 0,80 euro, een stijging van 8% (zoals initieel voorzien). WDP gaat hierbij nog steeds uit van een bezettingsgraad van minimaal gemiddeld 97% voor 2020 en een schuldgraad die lager dan 50% blijft (op basis van de huidige waardering van de portefeuille).
- **Langetermijn perspectief:** op langere termijn denkt WDP dat de structurele tendensen intact zijn – zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en vraag naar duurzaamheid die leiden tot aangepaste consumptie en distributienetwerken en dus vraag naar logistieke ruimte. WDP ziet bovendien indicaties dat deze wijzigingen versterkt zullen worden door deze crisis, omwille van een verhoogd aandeel in food e-commerce, een terugkeer naar lokale productie dicht bij de consument en verhoogde strategische stocks voor kritieke producten. Daarnaast heeft WDP de business aan het eind van het tweede kwartaal sneller dan verwacht zien hernemen, en ziet WDP vandaag, alsook post-Covid-19, een aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte. Daarom voelt WDP zich gesterkt in de uitvoering van zijn business plan 2019-23, waarvoor het goed op schema zit op basis van het huidige ritme van identificatie van nieuwe investeringen. Dit ritme is nodig, gelet op de focus op voorverhuurde projecten en in functie van de verhoogde complexiteit en langere doorlooptijd van sommige projecten.
- **Disclaimer:** deze vooruitzichten en assumpties zijn gebaseerd op basis van de huidige situatie, kennis en inschatting van de crisis en onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19 pandemie en de aard en doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen, en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.

## Het aandeel

### GEGEVENS PER AANDEEL

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	174.713.867	172.489.205	161.429.730
Free float	75%	75%	75%
Marktkapitalisatie (in euro)	4.245.546.968	3.996.821.367	2.656.672.128
Verhandeld aantal aandelen	37.796.589	65.984.303	41.646.577
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	7.167.529	5.533.360	2.543.078
Free float velociteit <sup>1</sup>	57,4%	50,7%	34,4%
Beurskoers over de periode			
hoogste	28,8	23,1	17,7
laagste	17,0	16,3	13,3
slot	24,3	23,2	16,5
IFRS NAV <sup>2</sup> (in euro)	12,4	12,2	9,8
EPRA NTA (in euro) <sup>3</sup>	13,1	12,8	10,2
Uitkeringspercentage	n.r.	84%	82%
EPRA-winst/aandeel <sup>3</sup> (in euro)	0,49	0,93	0,86
EPRA-winst/aandeel <sup>4</sup> (in euro)	0,48	0,88	0,83
Brutodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,74	0,69
Nettodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,52	0,48

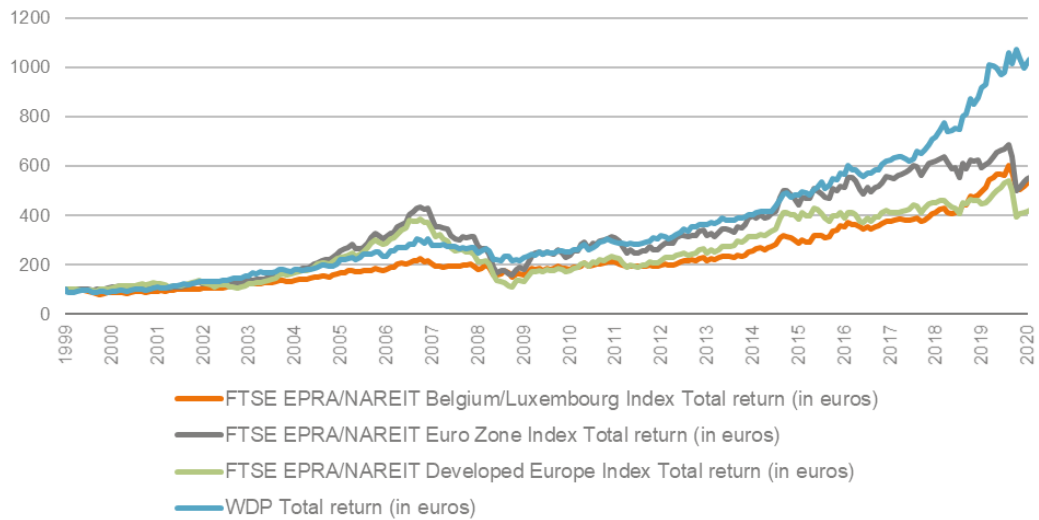
De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (↗) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

1. Het verhandeld aantal aandelen gedurende de eerste jaarthelft, gedeeld door het aantal free float aandelen op het einde van deze periode en vervolgens geëxtrapoleerd naar een periode van 12 maanden.
2. 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.
3. Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.
4. Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op het einde van de periode.

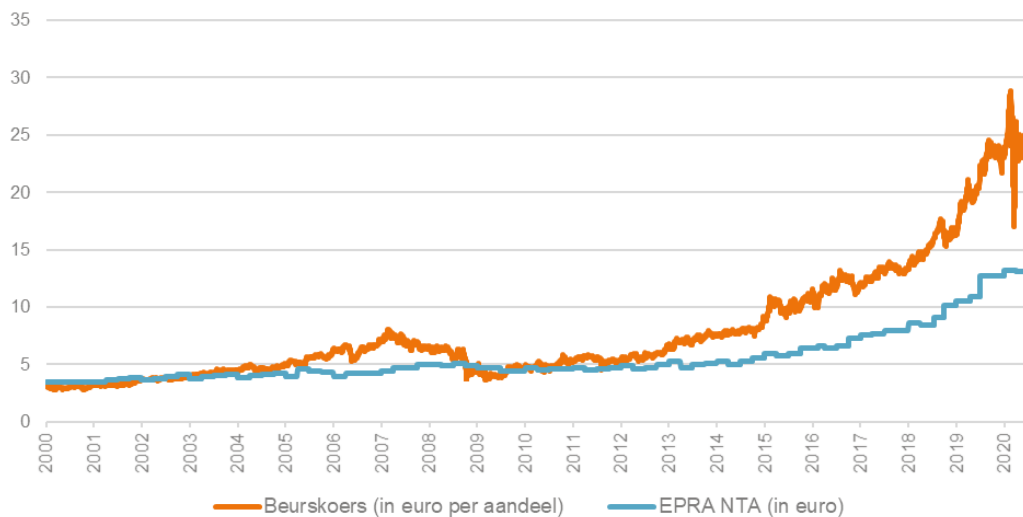
EURONEXT  
IPO: 28|06|1999  
Notering: continu  
ISIN-code: BE0003763779  
Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



## RETURN VAN HET AANDEEL WDP VERSUS EPRA-INDICES



## VERGELIJKING BEURSKOERS VERSUS EPRA NTA



## AANDEELHOUDERSCHAP

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	131.771.112		75,42%
BlackRock-gerelateerde bedrijven <sup>1</sup>	4.618.929	29.12.2016	2,64%
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	4.738.986	02.11.2018	2,71%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel <sup>2</sup>	122.413.197	27.05.2020	70,06%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) <sup>3</sup>	42.942.755	28.05.2020	24,58%
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>174.713.867</b>		<b>100,00%</b>

Dit overzicht geeft de situatie weer op datum van dit Halfjaarlijks financieel verslag.

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

2. 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.

3. De Referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.



## ESG

### 3.2.5 Charity #InThisTogether



WDP is solidair met de kwetsbare groepen en sociale initiatieven die op dit ogenblik hard worden getroffen ten gevolge van Covid-19. Op initiatief van de voorzitter en de voltallige Raad van Bestuur, werd een specifieke steunactie opgestart waarbij 100.000 euro werd ingezameld ten behoeve van organisaties in België, Nederland en Roemenië die WDP een warm hart toedraagt. WDP heeft ook een gedeelte van de middelen gereserveerd voor medewerkers die ondersteuning zouden nodig hebben ten gevolge van Covid-19.

Deze financiële ondersteuning was gebaseerd op de solidariteit van de leden van de Raad van Bestuur en #TeamWDP. Zo reserveerden de leden van de Raad van Bestuur alsook de beide CEO's 15% van hun verloning voor het tweede kwartaal van 2020 voor deze steunactie. Bijkomend kon ook #TeamWDP vrijblijvend een financiële bijdrage aan deze steunactie doen. De ingezamelde som werd vervolgens door WDP verdubbeld.

### 3.2.6 ESG Roadmap 2019-23

De meerjarige ESG Roadmap 2019-23 omvat tal van concrete acties binnen zowel het Environmental, Social als Governance luik. Deze roadmap werd uitgetekend en geïmplementeerd op basis van het [WDP ESG Framework](#) dat haar basis vindt in de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's).

In de loop van de eerste jaarhelft van 2020 werden verschillende projecten aangevat en/of gerealiseerd:

#### Environmental

- Energy-efficiency



Op vlak van energie-efficiëntie en vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot werd in 2019 een energy monitoring tool uitgerold overheen de portefeuille die het basisverbruik qua elektriciteit, gas en water meet per gebouw. Deze data wordt geaggregeerd in een globale voetafdrukcalculatie en verder geanalyseerd om zo het verbruik van de klanten te optimaliseren. Bovendien is dit compatibel met het programma voor zonnepanelen. Vandaag is ruim een derde van de WDP-sites uitgerust met een PV-installatie.<sup>24</sup>

WDP kon bovendien twee groene leningen afsluiten (met name met IFC en EBRD), goed voor een financiering van circa 355 miljoen euro. Deze leningen zullen worden aangewend voor investeringen in energievriendelijke projecten in Roemenië.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Zie ook 1.5 Ambitie van een totale PV-portefeuille van 100 MWp op middellange termijn bij WDP in 2020 – Overzicht van de eerste jaarhelft.

<sup>25</sup> Zie ook 2.5 Financiële resultaten – Beheer van financiële middelen bij WDP in 2020 – Overzicht van de eerste jaarhelft.

## Social

- Covid-19

In deze ongeziene periode, gaat de aandacht van WDP prioritair naar de gezondheid en de veiligheid van zijn medewerkers en al zijn partners. #TeamWDP schakelde bij de start van de lockdown meteen over naar een volledig digitale werkomgeving met moderne communicatietools en flexibel telewerk. Bij de versoepeling van de maatregelen, konden de medewerkers rekenen op een uitgebreid re-boardingtraject zodat ook dan ieders veiligheid kan worden gegarandeerd op kantoor. WDP is zich bewust van de uitzonderlijke inspanningen die zijn medewerkers de afgelopen periode hebben geleverd (en ook vandaag nog leveren) en verliest daarbij het benodigde evenwicht tussen ieders werk/privé niet uit het oog. Tijdens de lockdown werd ingezet op groepsdynamiek en motivatie door onder andere online sport- en gezinsactiviteiten en online team momenten.

- Aantrekken en behouden van talent

#TeamHR kon begin 2020 bovendien een nieuwe, fully dedicated [jobwebsite](#) introduceren. Ook kon het team verder worden versterkt met nieuwe aanwervingen tijdens deze Covid-19-periode.

- Digitalisering

In de eerste jaarhelft van 2020 werd het Project Brains verder uitgerold, met focus op de optimalisatie van de WDP-datastromen en een consequent documentmanagement.

- Ontwikkeling van medewerkers

Aan de uitrol van Project Brains, worden tal van opleidingen voor #TeamWDP gekoppeld, zoals Sharepoint, Teams, Salesforce en OneNote.

Om de draagkracht van ESG binnen de onderneming te versterken en de prominente plaats van de ESG Roadmap 2019-23 binnen de operationele werking te onderstrepen, werd in de evaluatie van elke medewerker voor het jaar 2020 en in de toekomst minstens 1 ESG KPI opgenomen.





## Risicofactoren

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd en de mogelijke impact ervan, zoals deze staan beschreven in het [Jaarlijks financieel verslag 2019](#) van WDP.



## Halfjaarlijkse financiële staten

### 1. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2020

#### GECONSOLIDEERDE VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING

(in euro x 1 000)	H1 2020	FY 2019	H1 2019
Huurinkomsten	110.746	202.748	98.880
Met verhuur verbonden kosten	116	184	-263
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>110.862</b>	<b>202.932</b>	<b>98.617</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	14.003	18.226	13.065
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-17.957	-21.238	-16.240
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9.954	16.646	9.189
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>116.862</b>	<b>216.566</b>	<b>104.631</b>
Technische kosten	-2.885	-4.552	-2.184
Commerciële kosten	-353	-656	-378
Beheerskosten vastgoed	-1.141	-2.037	-997
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-4.379</b>	<b>-7.245</b>	<b>-3.558</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>112.483</b>	<b>209.321</b>	<b>101.073</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-6.388	-11.034	-5.313
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.266	-6.526	-3.903
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>102.829</b>	<b>191.761</b>	<b>91.858</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	222	10	-220
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	81.487	285.353	152.357
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>184.538</b>	<b>477.124</b>	<b>243.994</b>
Financiële inkomsten	232	453	726
Netto-intrestkosten	-18.251	-39.411	-19.547
Andere financiële kosten	-410	-1.257	-931
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-30.179	-29.883	-45.921
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-48.607</b>	<b>-70.099</b>	<b>-65.673</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.450	3.117	1.843
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>140.381</b>	<b>410.142</b>	<b>180.165</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-3.927</b>	<b>-10.672</b>	<b>-3.513</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>136.454</b>	<b>399.470</b>	<b>176.652</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	2.400	5.738	1.771
Aandeelhouders van de Groep	134.054	393.732	174.881
<b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>172.880.354</b>	<b>164.047.016</b>	<b>161.991.151</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>0,78</b>	<b>2,40</b>	<b>1,08</b>
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>0,78</b>	<b>2,40</b>	<b>1,08</b>

## GECONSOLIDEERDE VERKORTE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

in euro (x 1.000)	H1 2020	H1 2019
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>136.454</b>	<b>176.652</b>
<b>II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)</b>	<b>170</b>	<b>-330</b>
Herwaardering van zonnepanelen	170	-330
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	0
<b>Globaal resultaat</b>	<b>136.623</b>	<b>176.321</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	2.316	1.603
Aandeelhouders van de Groep	134.307	174.718

## COMPONENTEN VAN HET NETTORESULTAAT

in euro (x 1 000)

H1 2020 H1 2019

	H1 2020	H1 2019
<b>EPRA-winst</b>	<b>84.270</b>	<b>73.203</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	83.042	151.163
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-30.179	-45.921
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-3.079	-3.565
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>134.054</b>	<b>174.881</b>

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

H1 2020 H1 2019

	H1 2020	H1 2019
<b>EPRA-winst</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,48	0,93
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,17	-0,28
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,02	-0,02
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>0,78</b>	<b>1,08</b>

1. Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

in euro per aandeel (verwaterd)<sup>2</sup>

H1 2020 H1 2019

	H1 2020	H1 2019
<b>EPRA-winst</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,48	0,93
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,17	-0,28
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,02	-0,02
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>0,78</b>	<b>1,08</b>

1. Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

## BALANS - ACTIVA

(in euro x 1.000)	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Vaste activa</b>	<b>4.443.106</b>	<b>4.156.619</b>	<b>3.761.531</b>
Immateriële vaste activa	588	422	288
Vastgoedbeleggingen	4.286.327	4.002.340	3.612.286
Andere materiële vaste activa	123.907	125.244	120.961
Financiële vaste activa	4.934	4.743	4.743
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.994	4.162	5.219
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.357	19.707	18.034
<b>Vlottende activa</b>	<b>72.993</b>	<b>66.171</b>	<b>76.837</b>
Activa bestemd voor verkoop	699	5.779	10.396
Handelsvorderingen	27.453	15.364	19.959
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	33.290	34.249	38.783
Kas en kasequivalenten	2.775	3.604	2.732
Overlopende rekeningen	8.776	7.175	4.968
<b>Totaal activa</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>3.838.368</b>

## BALANS - PASSIVA

(in euro x 1.000)	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.208.106</b>	<b>2.149.861</b>	<b>1.729.155</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.103.917</b>	<b>1.687.232</b>
Kapitaal	188.230	185.746	179.245
Uitgiftepremies	923.843	876.849	686.874
Reserves	913.718	647.590	646.232
Nettoresultaat van het boekjaar	134.054	393.732	174.881
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>48.261</b>	<b>45.944</b>	<b>41.924</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.307.994</b>	<b>2.072.929</b>	<b>2.109.213</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.795.940</b>	<b>1.707.475</b>	<b>1.690.695</b>
Voorzieningen	357	357	357
Langlopende financiële schulden	1.617.725	1.568.199	1.544.547
Andere langlopende financiële verplichtingen	158.313	122.501	138.797
Handelsschulden en andere langlopende schulden	3.086	3.061	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	16.459	13.357	6.995
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>512.054</b>	<b>365.454</b>	<b>418.518</b>
Kortlopende financiële schulden	432.209	286.629	349.694
Andere kortlopende financiële verplichtingen	182	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	60.057	51.944	44.963
Andere kortlopende verplichtingen	5.192	8.300	10.174
Overlopende rekeningen	14.414	18.413	13.518
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.222.790</b>	<b>3.838.368</b>

## KASSTROOMOVERZICHT

in euro (x 1.000)	H1 2020	H1 2019
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>	<b>3.604</b>	<b>1.724</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot bedrijfsactiviteiten</b>	<b>82.928</b>	<b>57.291</b>
Nettoresultaat	136.454	176.652
Belastingen <sup>1</sup>	3.927	3.513
Netto-intrestkosten (exclusief rentelasten conform IFRS 16)	17.072	17.269
Financiële inkomsten	-232	-726
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	-222	-220
<b>Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten</b>	<b>156.999</b>	<b>196.488</b>
Variaties reële waarde financiële activa en passiva	30.179	45.921
Intercalaire interesten	-3.067	-1.396
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-81.487	-152.357
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	3.821	4.737
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.450	-1.843
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	3.528	3.749
<b>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</b>	<b>-51.476</b>	<b>-101.189</b>
<b>Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal</b>	<b>-3.900</b>	<b>-16.809</b>
<b>Betaalde interesten</b>	<b>-18.695</b>	<b>-21.199</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>	<b>-205.243</b>	<b>-195.228</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-210.491</b>	<b>-195.185</b>
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-208.456	-190.101
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-2.035	-5.084
<b>Verkopen</b>	<b>5.448</b>	<b>5.630</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	5.448	5.630
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
<b>Financieringen en kapitaalverhogingen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten</b>	<b>-200</b>	<b>-5.673</b>
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	-200	-5.673
Terugbetaling van financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	0	0
<b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>	<b>121.486</b>	<b>138.944</b>
<b>Opname van leningen</b>	<b>619.831</b>	<b>419.515</b>
<b>Terugbetaling van leningen</b>	<b>-420.182</b>	<b>-223.025</b>
<b>Betaalde dividenden<sup>2</sup></b>	<b>-78.163</b>	<b>-67.547</b>
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitaalverhoging minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>10.001</b>
<b>Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>-829</b>	<b>1.007</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, slotbalans</b>	<b>2.775</b>	<b>2.731</b>

1. Inclusief de latente belastingen op portefeuille alsook de latente winstbelasting.

2. Het betreft hier enkel de cash-out: in 2020 en 2019 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 55% respectievelijk 56% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.



### VERKORT MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

in euro (x 1.000)	01.01.2020	Toewijzing resultaat 2019	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Minderheids- belangen	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen <sup>1</sup>	Uitgekeerde dividenden	Overige	30.06.2020
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.149.861</b>	<b>0</b>	<b>136.454</b>	<b>0</b>	<b>170</b>	<b>49.478</b>	<b>-127.642</b>	<b>-216</b>	<b>2.208.106</b>
Minderheidsbelangen	45.944		2.400		-84				48.261
<b>Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>2.103.917</b>	<b>0</b>	<b>134.054</b>	<b>0</b>	<b>254</b>	<b>49.478</b>	<b>-127.642</b>	<b>-216</b>	<b>2.159.846</b>
Geplaatst kapitaal	185.746					2.484			188.230
Uitgiftepremies	876.849					46.994			923.843
Reserves	647.590	393.732			254		-127.642	-216	913.718
Nettoresultaat van de periode	393.732	-393.732	134.054						134.054

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

in euro (x 1.000)	01.01.2019	Toewijzing resultaat 2018	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Minderheids- belangen <sup>1</sup>	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen <sup>2</sup>	Uitgekeerde dividenden	Overige	30.06.2019
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.610.516</b>	<b>0</b>	<b>176.652</b>	<b>10.001</b>	<b>-330</b>	<b>43.149</b>	<b>-110.695</b>	<b>-137</b>	<b>1.729.155</b>
Minderheidsbelangen	29.994	0	1.771	10.001	168			-10	41.924
<b>Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>1.580.521</b>	<b>0</b>	<b>174.881</b>	<b>0</b>	<b>-498</b>	<b>43.149</b>	<b>-110.695</b>	<b>-127</b>	<b>1.687.232</b>
Geplaatst kapitaal	176.684					2.561			179.245
Uitgiftepremies	646.286					40.588			686.874
Reserves	428.767	328.784			-498		-110.695	-127	646.231
Nettoresultaat van de periode	328.784	-328.784	174.881						174.881

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

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

## 2. Toelichtingen

---

### I. Algemene informatie over de Vennootschap

WDP is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap op 30 juni 2020 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

### II. Voorstellingsbasis

De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2020.

De tussentijdse verkorte financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2020 en 2019 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2018, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2019 en 2018.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

#### **Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2020**

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel*
- Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf*
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 *Hervorming van de Referentierentevoeten*
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel raamwerk in IFRS standaarden

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

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – Kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Covid-19 gerelateerde huurconcessies* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

### III. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen dat de significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zoals beschreven in het [Jaarlijks financieel verslag 2019](#) van WDP nog steeds actueel zijn.

#### IV. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

		H1 2020					Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>3</sup>	Overige joint ventures <sup>3</sup>
in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië					
I.	Huurinkomsten <sup>1</sup>	35.863	54.285	3.540	17.057	0	110.746	873	0	
III.	Met verhuur verbonden kosten	283	168	-311	-24	0	116	-3	0	
	<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>	<b>36.147</b>	<b>54.453</b>	<b>3.229</b>	<b>17.033</b>	<b>0</b>	<b>110.862</b>	<b>869</b>	<b>0</b>	
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.460	730	1.207	5.605	0	14.003	64	0	
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.987	-3.664	-1.232	-6.074	0	-17.957	-64	0	
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven <sup>2</sup>	5.670	3.025	65	1.193	0	9.954	15	0	
	<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>41.290</b>	<b>54.544</b>	<b>3.270</b>	<b>17.757</b>	<b>0</b>	<b>116.862</b>	<b>884</b>	<b>0</b>	
IX.	Technische kosten	-1.144	-1.506	-107	-127	0	-2.885	-12	0	
X.	Commerciële kosten	-415	108	-28	-18	0	-353	-3	0	
XII.	Beheerskosten vastgoed	-778	-155	-25	-182	0	-1.141	-2	0	
	<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.338</b>	<b>-1.553</b>	<b>-161</b>	<b>-327</b>	<b>0</b>	<b>-4.379</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	
	<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>38.952</b>	<b>52.991</b>	<b>3.109</b>	<b>17.430</b>	<b>0</b>	<b>112.483</b>	<b>867</b>	<b>0</b>	
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-6.388	-6.388	-327	-9	
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.616	-718	0	-932	0	-3.266	0	0	
	<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>37.337</b>	<b>52.273</b>	<b>3.109</b>	<b>16.498</b>	<b>-6.388</b>	<b>102.829</b>	<b>540</b>	<b>-9</b>	
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	242	-20	0	0	0	222	0	0	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.490	40.025	-1.528	4.500	0	81.487	5.987	0	
	<b>Operationeel resultaat</b>	<b>76.069</b>	<b>92.278</b>	<b>1.581</b>	<b>20.999</b>	<b>-6.388</b>	<b>184.538</b>	<b>6.526</b>	<b>-9</b>	

H1 2019

in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen		Luxemburg
						Totaal IFRS		
I.	Huurinkomsten <sup>1</sup>	35.591	45.693	3.469	14.127	0	98.880	615
III.	Met verhuur verbonden kosten	-300	80	33	-76	0	-263	7
	<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>	<b>35.292</b>	<b>45.773</b>	<b>3.502</b>	<b>14.051</b>	<b>0</b>	<b>98.617</b>	<b>622</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.594	897	1.235	4.339	0	13.065	43
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.003	-3.267	-1.301	-4.669	0	-16.240	-43
VIII.	Andere met verhuur verbonden	5.593	1.939	64	1.593	0	9.189	10
	<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>40.475</b>	<b>45.341</b>	<b>3.500</b>	<b>15.315</b>	<b>0</b>	<b>104.631</b>	<b>632</b>
IX.	Technische kosten	-927	-1.166	-63	-28	0	-2.184	-13
X.	Commerciële kosten	-298	-1	-35	-44	0	-378	-2
XII.	Beheerskosten vastgoed	-722	-151	-13	-112	0	-997	-2
	<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.947</b>	<b>-1.317</b>	<b>-110</b>	<b>-184</b>	<b>0</b>	<b>-3.558</b>	<b>-17</b>
	<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>38.528</b>	<b>44.024</b>	<b>3.391</b>	<b>15.131</b>	<b>0</b>	<b>101.073</b>	<b>615</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-5.312	-5.313	-186
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.588	-624	0	-1.691	0	-3.903	0
	<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>36.940</b>	<b>43.400</b>	<b>3.391</b>	<b>13.439</b>	<b>-5.312</b>	<b>91.858</b>	<b>429</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-220	0	0	0	0	-220	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	86.528	59.824	2.529	3.477	0	152.357	2.443
	<b>Operationeel resultaat</b>	<b>123.247</b>	<b>103.224</b>	<b>5.920</b>	<b>16.916</b>	<b>-5.312</b>	<b>243.994</b>	<b>2.872</b>

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

2. De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in de eerste jaarhelft van 2020 9,108 miljoen euro en in de eerste jaarhelft van 2019 7,885 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (4,922 miljoen euro), Nederland (2,993 miljoen euro) en Roemenië (1,193 miljoen euro). Ze maken deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

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

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

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk 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.

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

V. Gesegmenteerde informatie - Activa

30.06.2020

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.383.666</b>	<b>2.094.150</b>	<b>124.157</b>	<b>684.353</b>	<b>4.286.327</b>	<b>49.990</b>	<b>4.212</b>
Bestaande gebouwen	1.313.615	1.912.384	123.683	571.353	3.921.036	49.154	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	55.040	139.305	0	65.614	259.959	835	4.212
Grondreserve	15.012	42.460	474	47.386	105.332	0	0
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>699</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>62.244</b>	<b>46.516</b>	<b>-176</b>	<b>15.323</b>	<b>123.907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.184	103	-176	2.097	4.209	0	0
Andere: zonnepanelen	60.060	46.413	0	13.225	119.698	0	0

31.12.2019

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>	<b>5.423</b>
Bestaande gebouwen	1.248.711	1.762.102	125.079	510.809	3.646.702	29.510	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	55.882	111.868	0	80.963	248.713	11.166	5.423
Grondreserve	15.020	48.462	474	42.969	106.925	0	0
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>4.293</b>	<b>1.486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.779</b>	<b>0</b>	<b>563</b>
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>63.023</b>	<b>45.528</b>	<b>0</b>	<b>16.694</b>	<b>125.244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	1.939	135	0	2.159	4.233	0	0
Andere: zonnepanelen	61.083	45.393	0	14.534	121.010	0	0

## VI. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal

30.06.2020 30.06.2019

### Naam en volledig adres van de zetel

#### Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie

Naam en volledig adres van de zetel	30.06.2020	30.06.2019
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland	100%	100%
met deelneming in WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland <sup>1</sup>	100%	100%
WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstau 2, Etaj 10 - 077190 Boekarest - Roemenië	80%	80%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>2</sup>	100%	100%
BST-Logistics NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>3</sup>	100%	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>4</sup>	100%	

#### Joint ventures

I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België <sup>5</sup>	50%	50%
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxembourg <sup>6</sup>	55%	55%
WVI GmbH - Tillypark 1 - 86633 Neuburg a.d. Donau - Duitsland <sup>7</sup>	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, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

3. Dit betreft een joint venture die werd opgericht in april 2017 tussen WDP NV en projectontwikkelaar Thys Bouwprojecten met het oog op de ontwikkeling van de site te Westerlo, Nijverheidsstraat 13. Begin juli 2018 verwierf WDP de resterende 50% van de aandelen van Thys bouwprojecten waardoor WDP nu 100% eigenaar is van BST-Logistics NV. De vennootschap fuseerde met WDP NV op 5 augustus 2019.

4. WDP Invest NV werd op 19 juli 2019 opgericht en is een 100% dochteronderneming van WDP NV.

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

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

7. Op 18 december 2019 heeft WDP, via zijn 100% dochteronderneming WDP Invest NV, een participatie verworven van 50% van de aandelen in WVI GmbH, een joint venture samen met VIB Vermögen.

## VII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)</b>		
<b>waarvan de eindvervaldag binnen</b>		
hoogstens één jaar is	225.751	215.379
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	647.404	581.765
meer dan vijf jaar is	747.325	675.361
<b>Totaal</b>	<b>1.620.480</b>	<b>1.472.505</b>

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



## VIII. Vastgoedbeleggingen<sup>26</sup>

30.06.2020						
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg
<b>Niveau volgens IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>
<b>Reële waarde per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>
Investerings	25.812	91.735	132	36.667	154.346	3.327
Nieuwe aankopen	0	41.838		8.444	50.282	
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties					0	
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-249				-249	
Vervreemdingen	0	-1.882			-1.882	
Variatie in de reële waarde	38.490	40.025	-1.528	4.500	81.487	5.987
<b>Reële waarde per 30.06.2020</b>	<b>1.383.666</b>	<b>2.094.150</b>	<b>124.157</b>	<b>684.353</b>	<b>4.286.327</b>	<b>49.990</b>

31.12.2019						
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg
<b>Niveau volgens IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>
<b>Reële waarde per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>1.150.603</b>	<b>1.582.434</b>	<b>119.547</b>	<b>447.279</b>	<b>3.299.863</b>	<b>27.498</b>
Investerings	55.792	122.951	287	147.562	326.593	9.318
Nieuwe aankopen	6.600	84.047	0	19.719	110.366	
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	0	0	
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-18.348	-1.487	0	0	-19.835	
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	
Variatie in de reële waarde	124.964	134.488	5.719	20.181	285.353	3.860
<b>Reële waarde per 31.12.2019</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>

<sup>26</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.

## IX. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Commercial paper	169.700	199.000	169.700	199.000				
Straight loans	77.048	14.832	77.048	14.832				
Roll-over kredieten	59.164	20.654	59.164	20.654				
Obligatielening	125.000	50.000	125.000	50.000				
Overige	1.297	2.143	1.297	2.143				
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>432.209</b>	<b>286.629</b>	<b>432.209</b>	<b>286.629</b>				
Roll-over kredieten	1.315.544	1.190.708			742.591	688.157	572.953	502.551
Obligatielening	301.289	376.253			92.200	217.200	209.089	159.053
Overige	892	1.238			741	1.021	151	217
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>1.617.725</b>	<b>1.568.199</b>			<b>835.532</b>	<b>906.378</b>	<b>782.193</b>	<b>661.821</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.049.934</b>	<b>1.854.828</b>	<b>432.209</b>	<b>286.629</b>	<b>835.532</b>	<b>906.378</b>	<b>782.193</b>	<b>661.821</b>

## X. Financiële instrumenten

30.06.2020

in euro (x 1.000)	IFRS-balans-rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
	Interest Rate Swap	I. E.	2			
	Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2	4.934	4.934	4.934
Langetermijnvorderingen						
	Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2	2.994	2.994	2.994
Kortetermijnvorderingen						
	Handelsvorderingen	II. D.	2	27.453	27.453	27.453
	Kas en kasequivalenten	II. F.	2	2.775	2.775	2.775
intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
	Intrestkosten op leningen		2	203	203	203
	Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2			
	<b>Totaal</b>			<b>0</b>	<b>38.359</b>	<b>38.359</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden						
	Obligatielening: private placement	I. B.	2	301.262	301.262	299.014
	Obligatielening: retail bond	I. B.	1			
	Bankschuld	I. B.	2	1.315.571	1.315.571	1.315.571
	Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2	892	892	892
Andere langlopende financiële verplichtingen						
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	116.526	116.526	116.526
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	I. C.	2			
	Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3	41.787	41.787	41.787
Kortlopende financiële schulden						
	Obligatielening: retail bond	II. B.	1	125.000	125.000	126.000
	Commercial paper	II. B.	2	169.700	169.700	169.700
	Bankschuld	II. B.	2	136.212	136.212	136.212
	Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2	1.297	1.297	1.297
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2	13	13	13
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	II. C.	2			
	Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3	168	168	168
	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2	60.057	60.057	60.057
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten						
	Intrestkosten op leningen		2	3.624	3.624	3.624
	Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	436	436	436
	<b>Totaal</b>			<b>116.976</b>	<b>2.155.571</b>	<b>2.271.298</b>

31.12.2019

in euro (x 1.000)	IFRS- balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2				
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		4.743	4.743	4.743
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		4.162	4.162	4.162
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		15.364	15.364	15.364
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		3.604	3.604	3.604
intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		63	63	63
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2				
<b>Totaal</b>			<b>0</b>	<b>27.937</b>	<b>27.937</b>	<b>27.937</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		251.289	251.289	254.275
Obligatielening: retail bond	I. B.	1		124.964	124.964	129.781
Bankschuld	I. B.	2		1.190.709	1.190.709	1.190.709
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		1.238	1.238	1.238
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I.C.	2	64.743		64.743	64.743
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	I.C.	2	17.076		17.076	17.076
Overige langlopende financiële verplichtingen	I.C.	3		40.656	40.656	40.656
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: retail bond	II. B.	1		50.000	50.000	50.293
Commercial paper	II. B.	2		199.000	199.000	199.000
Bankschuld	II. B.	2		35.485	35.485	35.485
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		2.143	2.143	2.143
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II.C.	2				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	II.C.	2				
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	3		168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.	2		51.944	51.944	51.944
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		8.114	8.114	8.114
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	526		526	526
<b>Totaal</b>			<b>82.344</b>	<b>1.955.709</b>	<b>2.038.053</b>	<b>2.046.150</b>

## Waardering van financiële instrumenten

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

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

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

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

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de vastgoedportefeuille en de financiële verplichtingen aangelegd conform IFRS 16 waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs.

### 30.06.2020

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.318.607	0,80	7,6
<b>Totaal</b>		<b>1.318.607</b>	<b>0,80</b>	<b>7,6</b>

### 30.06.2019

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.023.491	1,19	7,0
Interest Rate Swap (forward start)	2	150.000	0,90	9,5
<b>Totaal</b>		<b>1.173.491</b>	<b>1,16</b>	<b>7,3</b>

## Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IFRS 9)

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen

afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties.

Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

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

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebepaling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum.

Gedurende de eerste jaarhelft van 2020 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag.

## XI. Schuldgraad

in euro (x 1.000)

	30.06.2020 (IFRS)	30.06.2020 (proportioneel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.307.994	2.340.282	2.072.929	2.100.285
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	357	357	357	357
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	116.526	116.526	81.819	81.819
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	16.459	20.853	13.357	15.908
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	13	13	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	14.414	14.650	18.413	18.418
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b> 2.160.225	<b>2.187.882</b>	<b>1.958.984</b>	<b>1.983.784</b>
Totale activa van de balans	4.516.100	4.548.388	4.222.790	4.250.146
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b> 4.516.100	<b>4.548.388</b>	<b>4.222.790</b>	<b>4.250.146</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>A/B</b> 47,8%	<b>48,1%</b>	<b>46,4%</b>	<b>46,7%</b>

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

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2020 voor een totaalbedrag van 3.628.736 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	<b>30.06.2020</b>
Milieu	1.412.211
Huur en concessie	942.369
Services	20.370
Uitvoering van werken	1.253.786

Verder is WDP Nederland N.V. de verplichting aangegaan om een grond, bestemd voor de realisatie van een bedrijfsgebouw en gelegen te Zwolle, af te nemen tegen een vooraf overeengekomen prijs van 6 miljoen euro. Deze grond moet uiterlijk in 2023 afgenomen worden.

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld bij 1. *Transacties en verwezenlijkingen* bij *WDP in 2020 – Overzicht van de eerste jaarhelft*.

De moederonderneming WDP NV 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 13 miljoen euro werd opgenomen).
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 44 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 21 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende convenanten:

- Een Interest Coverage van minstens 1,5x. Voor het eerste semester van 2020 bedraagt deze 4,9x.
- Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-Wet. Per 30 juni 2020 bedragen deze respectievelijk 47,2% en 48,1%.
- Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2020 bedraagt deze ratio 0%.



WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers<sup>27</sup>:

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2020 geen hypotheek of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- Verbintenis 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 [WDP Jaarlijks financieel verslag 2019](#).
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP historisch voor één kredietpakket de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- 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.

Per 30 juni 2020 wordt door WDP aan alle door financiers gestelde convenanten en verbintenissen voldaan.

---

<sup>27</sup> Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.



### XIII. Feiten na balansdatum

Er hebben zich geen materiële feiten na balansdatum voorgedaan.



## Bijlagen

### 1. Externe verificatie

---

#### 1.1 Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP NV op datum van 30 juni 2020 voor te leggen.

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

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

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

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

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

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige is verantwoordelijk voor het 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 en inclusief *Activa bestemd voor verkoop*) van WDP op 30 juni 2020 4.341.542.769 euro (vier miljard driehonderd eenenveertig miljoen vijfhonderd tweeënveertigduizend zeventienhonderd negenenzestig)<sup>28</sup> bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**Philippe Janssens**

Afgevaardigd bestuurder

Stadim

**Rod Scrivener**

National Director, Valuation & Advisory

Jones Lang LaSalle Belgium

**Hero Knol**

Director

CBRE Netherlands

**Frank Adema**

International Partner

Head of Valuation & Advisory - The Netherlands

Cushman & Wakefield

**Jean-Claude Dubois**

Director of the International department

BNP Paribas Real Estates

**Frank Weyers**

Director

Jones Lang LaSalle Luxembourg

**Ovidiu Ion**

Head of Valuation

CBRE Romania

---

<sup>28</sup> Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden worden opgeteld.

## 1.2 Verslag van de commissaris

### **Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2020**

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 staat van financiële positie op 30 juni 2020, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XII.

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

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV (“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 4 516 100 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 134 054 (000) EUR.

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

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

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

#### **Conclusie**

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

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

Zaventem, 27 juli 2020

**De commissaris**

**Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA**

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

## 2. EPRA Performance measures

### EPRA-WINST

Dit betreft de recurrente winst van de operationele kernactiviteit en is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.

in euro (x 1.000)	H1 2020	H1 2019
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	<b>134.054</b>	<b>174.881</b>
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	-78.222	-148.454
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-81.487	-152.357
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	3.266	3.903
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-222	220
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden	30.179	45.921
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	2.388	2.305
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-4.143	-1.599
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	236	-70
<b>EPRA-winst</b>	<b>84.270</b>	<b>73.203</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	172.880.354	161.991.151
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>

## EPRA NAV INDICATOREN

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV).

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

- EPRA NRV: het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.

- EPRA NTA: 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.

- EPRA NDV: de EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.

Alle gepubliceerde financiële overzichten met betrekking tot 2020 zullen een reconciliatie bevatten tussen de vorige EPRA NAV indicatoren, zoals berekend in overeenstemming met de EPRA november 2016 Best Practice Recommendations, en de richtlijnen uiteengezet in de nieuwe Best Practice Recommendations van oktober 2019, voor zowel de huidige als voorgaande boekhoudperiodes.

in euro (x 1.000)

30.06.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
<b>Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.159.846</b>
Uit te sluiten:					
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	18.480	18.480		18.480	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	116.539	116.539		116.539	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-588			
<b>Subtotaal</b>	<b>2.294.865</b>	<b>2.294.277</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.294.865</b>	<b>2.159.846</b>
Omvat:					
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			840		840
(XI) Real estate transfer tax	180.174				
<b>NAV</b>	<b>2.475.038</b>	<b>2.294.277</b>	<b>2.160.686</b>	<b>2.294.865</b>	<b>2.160.686</b>
Aantal aandelen	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867
<b>NAV/aandeel (in euro)</b>	<b>14,2</b>	<b>13,1</b>	<b>12,4</b>	<b>13,1</b>	<b>12,4</b>

in euro (x 1.000)

31.12.2019

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.103.917</b>
Uit te sluiten:					
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	17.769	17.769		17.769	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	81.819	81.819		81.819	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-422			
<b>Subtotaal</b>	<b>2.203.505</b>	<b>2.203.082</b>	<b>2.103.917</b>	<b>2.203.505</b>	<b>2.103.917</b>
Omvat:					
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-8.097		-8.097
(XI) Real estate transfer tax	162.914				
<b>NAV</b>	<b>2.366.419</b>	<b>2.203.082</b>	<b>2.095.820</b>	<b>2.203.505</b>	<b>2.095.820</b>
Aantal aandelen	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205
<b>NAV/aandeel (in euro)</b>	<b>13,7</b>	<b>12,8</b>	<b>12,2</b>	<b>12,77</b>	<b>12,2</b>



## EPRA-KOSTRATIO

Dit betreft de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten en is een belangrijke maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.

in euro (x 1.000)		H1 2020	H1 2019
<b>Inclusief:</b>			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-12.952	-10.840
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-156	-344
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.029	-1.626
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-4.379	-3.558
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-6.388	-5.313
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	521	489
V.	Operationele kosten van joint ventures	-342	-193
<b>Exclusief (indien vervat in bovenstaande):</b>			
VI.	Afschrijvingen	151	151
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.066	838
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>A</b>	<b>-11.556</b>
IX.	Directe leegstandskosten	449	475
<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>B</b>	<b>-11.107</b>
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	110.746	98.269
	Min nettohuur concessiegronden	-778	-957
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	873	615
	Min nettohuur concessiegronden	-75	-56
<b>Brutohuurinkomsten</b>		<b>C</b>	<b>110.766</b>
<b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>A/C</b>	<b>10,4%</b>
<b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>B/C</b>	<b>9,3%</b>

## EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY

De EPRA NIY betreft de geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. Het is derhalve een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggers makkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.

De EPRA TOPPED-UP NIY is een maatstaf die een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen) integreert. De berekening verschaft de reconciliëring tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.

in euro (x 1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		4.286.327	4.002.340
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		54.202	46.099
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-438.675	-318.257
Afgewerkte vastgoedportefeuille		3.901.853	3.611.775
Toelage voor geraamde aankoopkosten		165.234	152.819
<b>Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>A</b>	<b>4.067.087</b>	<b>3.764.594</b>
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		236.568	220.990
Vastgoedkosten		-11.148	-10.644
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>B</b>	<b>225.420</b>	<b>210.346</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>	<b>C</b>	<b>225.420</b>	<b>210.346</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>

### 3. Alternative Performance Measures<sup>29</sup>

#### RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES) - AANDEEL GROEP

Dit betreft de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of mindere waarden ten opzichte van de waardering van de vastgoeddeskundige per einde van het vorige boekjaar, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en exclusief minderheidsbelangen.

in euro (x 1.000)	H1 2020	H1 2019
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	81.487	152.357
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	222	-220
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-2.388	-2.305
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.143	1.599
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>83.464</b>	<b>151.431</b>
Minderheidsbelangen	-422	-268
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>83.042</b>	<b>151.163</b>

#### VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

in euro (x 1.000)	H1 2020	H1 2019	Δ y/y (%)
<b>Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden</b>	<b>94.067</b>	<b>92.079</b>	<b>2,2%</b>
Projecten	14.764	5.942	n.r.
Aankopen	2.628	105	n.r.
Verkopen	160	799	n.r.
<b>Totaal</b>	<b>111.619</b>	<b>98.926</b>	<b>n.r.</b>
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-873	-236	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	190	n.r.
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>110.746</b>	<b>98.879</b>	<b>n.r.</b>

<sup>29</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 2. EPRA Performance measures.

## GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD

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

in euro (x 1.000)		H1 2020	FY 2019
Financieel resultaat (IFRS)		-48.607	-70.099
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		30.179	29.883
Geactiveerde intercalaire intresten		-3.067	-3.471
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16		1.179	2.300
Overige financiële kosten en opbrengsten		-305	-246
Toe te voegen:			
Intrestkosten van joint ventures		-96	-146
<b>Effectieve financiële lasten</b>	<b>A</b>	<b>-20.718</b>	<b>-41.778</b>
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)		1.917.411	1.835.658
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures		20.518	21.189
<b>Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)</b>	<b>B</b>	<b>1.937.929</b>	<b>1.856.847</b>
<b>Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld</b>	<b>A/B</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,2%</b>

## OPERATIONELE MARGE

De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Dit is een maatstaf voor de winstgevendheid en geeft aan hoe goed de vennootschap haar operationele vastgoedactiviteiten beheert.

in euro (x 1.000)		H1 2020	H1 2019
Vastgoedresultaat (IFRS)		116.862	104.631
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen		106.095	95.761
<b>Operationele marge</b>		<b>90,8%</b>	<b>91,5%</b>

## FINANCIEEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN 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.

in euro (x 1.000)		H1 2020	H1 2019
Financieel resultaat		-48.607	-65.673
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		30.179	45.921
<b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)</b>		<b>-18.429</b>	<b>-19.752</b>

## HEDGE RATIO

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.

in euro (x 1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.318.607	1.172.364
Financiële schulden aan vaste rentevoet		417.541	417.752
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten</b>	<b>A</b>	<b>1.736.148</b>	<b>1.590.116</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.049.934	1.854.828
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		22.213	17.346
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente</b>	<b>B</b>	<b>2.072.147</b>	<b>1.872.174</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>83,8%</b>	<b>84,9%</b>

## SCHULDGRAAD

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

in euro (x 1.000)		30.06.2020 (IFRS)	30.06.2020 (proportioneel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.307.994	2.340.282	2.072.929	2.100.285
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		357	357	357	357
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		116.526	116.526	81.819	81.819
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		16.459	20.853	13.357	15.908
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten		13	13	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		14.414	14.650	18.413	18.418
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b>	<b>2.160.225</b>	<b>2.187.882</b>	<b>1.958.984</b>	<b>1.983.784</b>
Totale activa van de balans		4.516.100	4.548.388	4.222.790	4.250.146
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b>	<b>4.516.100</b>	<b>4.548.388</b>	<b>4.222.790</b>	<b>4.250.146</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B</b>	<b>47,8%</b>	<b>48,1%</b>	<b>46,4%</b>	<b>46,7%</b>

## LOAN-TO-VALUE

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

in euro (x 1.000)

	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	(IFRS)	(IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.049.934	1.854.828
Kas en kasequivalenten	-2.775	-3.604
<b>Netto financiële schulden</b>	<b>A 2.047.160</b>	<b>1.851.223</b>
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	4.241.489	3.963.820
Reële waarde van de zonnepanelen	119.698	121.010
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	29.291	24.450
<b>Totale portefeuille</b>	<b>B 4.390.478</b>	<b>4.109.280</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B 46,6%</b>	<b>45,0%</b>

## NET DEBT / EBITDA (ADJUSTED)

De net debt / EBITDA (adjusted wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts: in de noemer de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden, aangepast om de geannualiseerde impact van externe groei weer te geven; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

in euro (x1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.049.934	1.854.828
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-2.775	-3.604
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2.047.160</b>	<b>1.851.223</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>202.733</b>	<b>191.761</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.889	6.526
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		673	610
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>209.294</b>	<b>198.897</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>9,8x</b>	<b>9,3x</b>

in euro (x1.000)		30.06.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.072.147	1.872.174
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-5.949	-4.433
<b>Net debt (proportioneel)</b>	<b>A</b>	<b>2.066.198</b>	<b>1.867.741</b>
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-124.023	-119.917
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.147	-1.065
<b>Net debt (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>1.941.028</b>	<b>1.746.759</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>202.733</b>	<b>191.761</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.889	6.526
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) <sup>1</sup>		1.133	1.026
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>209.754</b>	<b>199.313</b>
Brug naar genormaliseerde EBITDA <sup>2</sup>		25.191	18.193
<b>EBITDA (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>234.945</b>	<b>217.506</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>8,3x</b>	<b>8,0x</b>

1. Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12

2. Op genormaliseerde basis i.e. met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten.

### Meer informatie



#### WDP NV

Blakebergen 15  
B-1861 Wolvertem

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

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

#### Joost Uwents

CEO

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

#### Mickael Van den Hauwe

CFO

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 5 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 250 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

WDP NV – BE-REIT (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)





## Disclaimer

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

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

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