

Halfjaarlijks  
financieel  
verslag

14



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2014

- **Het netto courant resultaat over H1 2014 bedraagt 32,9 miljoen euro, wat een stijging per aandeel inhoudt van 5,4%, met name tot 2,04 euro en in lijn met de initieel gestelde verwachtingen voor 2014.**
- **WDP verhoogt het verwachte netto courant resultaat voor 2014 van 4,00 tot 4,05 euro per aandeel (circa 67 miljoen euro), een stijging met 5% ten opzichte van 2013.**
- **Cumulatief investeringsvolume binnen de krijtlijnen van het groeiplan 2013-16 van circa 400 miljoen euro, door een combinatie van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten. Met dit pakket aan investeringen is heden reeds tweederde van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.<sup>1</sup>**

---

### Samenvatting<sup>2</sup>

- **Het netto courant resultaat<sup>3</sup> over H1 2014 bedraagt 32,9 miljoen euro, een stijging met 11,9% in vergelijking met H1 2013 (29,4 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel<sup>4</sup> over H1 2014 stijgt met 5,4% tot 2,04 euro, tegenover 1,93 euro in H1 2013. Hiermee zit WDP op schema om de beoogde dividendstijging met 5% tot 3,40 euro per aandeel over 2014 te realiseren.**
- **De bezettingsgraad<sup>5</sup> bedraagt 97,0% op 30 juni 2014, quasi stabiel tegenover 97,4% per 31 december 2013. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,4 jaar (inclusief zonnepanelen).**

---

<sup>1</sup> Zie persbericht van 12 februari 2014 en het Jaarlijks financieel verslag 2013.

<sup>2</sup> Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

<sup>3</sup> Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat.

<sup>4</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.145.370 gedurende H1 2014.

<sup>5</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

- Op 30 juni 2014 bedraagt de schuldgraad 58,2% tegenover 54,6% op het einde van 2013. De reële waarde van de portefeuille<sup>6</sup> bedraagt 1.395,4 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.
- De NAV (EPRA)<sup>7</sup> bedraagt 35,1 euro op 30 juni 2014, tegenover 35,9 euro op 31 december 2013.
- WDP kondigt een nieuwe acquisitie in Nederland aan, met name te Duiven, alsook enkele nieuwe voorverhuurde projecten in België. In Roemenië wordt bovendien gestart met de ontwikkeling van een vierde WDP-site op de bestaande grond te Ploiesti. Dit alles betreft een investering van ruim 30 miljoen euro.<sup>8</sup>
- Na de recent aangekondigde acquisities en projecten, bedraagt het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 circa 400 miljoen euro. Met dit pakket aan investeringen is reeds na anderhalf jaar circa tweederde van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.
- Verhoging van de ambitie van een verwacht netto courant resultaat voor 2014 van 4,00 tot 4,05 euro per aandeel (circa 67 miljoen euro). Hierbij herbevestigt WDP de verwachte dividendstijging met 5% tegenover 2013 tot 3,40 euro per aandeel, in lijn met de beoogde winstgroei.
- In het kader van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV-Wet) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 omtrent Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, heeft de Raad van Bestuur van WDP beslist een vergunningsdossier in te dienen bij de FSMA, met het oog op het bekomen van de goedkeuring van de FSMA, teneinde WDP, die heden het statuut heeft van openbare Vastgoedbevak, genoteerd op Euronext Brussel, van statuut te kunnen laten veranderen om dat van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap aan te nemen. WDP zal deze verandering van statuut aan zijn aandeelhouders voorleggen en zal daartoe ten gepaste tijde de nodige informatie en documentatie ter beschikking stellen van zijn aandeelhouders.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> De portefeuillevaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.320,5 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro eind 2013.

<sup>7</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>8</sup> Voor meer details betreffende dit investeringspakket, zie de paragrafen 'NEW' onder '2.4. Transacties en verwezenlijkingen'.

<sup>9</sup> Zie ook hoofdstuk '2.7. Overgang van vastgoedbevak naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap'.

<b>HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2014</b>	<b>1</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1. Risicofactoren</b>	<b>4</b>
<b>2. Tussentijds beheerverslag</b>	<b>5</b>
2.1. <i>Geconsolideerde kerncijfers</i>	5
2.2. <i>EPRA-metrics</i>	6
2.3. <i>Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2014</i>	6
2.4. <i>Transacties en verwezenlijkingen</i>	14
2.5. <i>Beheer van financiële middelen</i>	20
2.6. <i>Vooruitzichten</i>	24
2.7. <i>Overgang van vastgoedbevak naar Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV)</i>	24
<b>3. Aandelen en obligaties</b>	<b>26</b>
3.1. <i>Het aandeel WDP</i>	26
3.2. <i>De obligaties</i>	27
3.3. <i>Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming</i>	28
3.4. <i>Financiële agenda</i>	28
<b>4. Vastgoedverslag</b>	<b>29</b>
4.1. <i>Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille</i>	29
4.2. <i>Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië</i>	34
4.3. <i>Conclusies van de vastgoedgeskundigen</i>	36
<b>5. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2014</b>	<b>38</b>
5.1. <i>Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30 juni 2014</i>	38
5.2. <i>Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat</i>	39
5.3. <i>Componenten van het nettoresultaat</i>	39
5.4. <i>Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2014</i>	40
5.5. <i>Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht</i>	41
5.6. <i>Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen</i>	42
5.7. <i>Toelichtingen</i>	43
<b>6. Verslag van de commissaris</b>	<b>59</b>
<b>7. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag</b>	<b>61</b>

## **1. Risicofactoren**

Wie investeert in vastgoed, is op zoek naar zekerheid. Daarom is de strategie van WDP erop gericht de beleggers stabiliteit te garanderen, zowel qua dividend als qua inkomsten op lange termijn. Het management en de Raad van Bestuur van WDP zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk uit te schakelen.

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het *Jaarlijks financieel verslag 2013* dat kan worden geraadpleegd via [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

## 2. Tussentijds beheerverslag

### 2.1. Geconsolideerde kerncijfers

KERNCIJFERS		
<b>OPERATIONEEL</b>		
	30/06/2014	31/12/2013
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1 395,4	1 273,1
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	8,2	8,2
Nettohuurrendement (EPRA) <sup>2</sup> (in %)	7,5	7,5
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>3</sup> (in j)	7,4	7,3
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	97,0	97,4
Like-for-like huurgroei <sup>5</sup> (in %)	0,1	1,5
Operationele marge <sup>6</sup> (in %)	91,6	91,9
<b>FINANCIËEL</b>		
	30/06/2014	31/12/2013
Schuldgraad <sup>7</sup> (in %)	58,2	54,6
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (x)	3,6	3,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,58	3,64
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,8	3,0
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	4,1	3,4
Hedge ratio <sup>9</sup> (in %)	80	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>10</sup> (in j)	5,6	5,7
<b>RESULTAAT (in miljoen euro)</b>		
	30/06/2014	30/06/2013
Vastgoedresultaat	49,3	43,4
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	45,1	39,8
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-11,9	-10,0
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	32,9	29,4
Resultaat op de portefeuille	1,9	4,3
IAS 39-resultaat	-11,0	15,0
Nettoresultaat	23,4	47,9
<b>GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)</b>		
	30/06/2014	30/06/2013
Netto courant resultaat (EPRA) <sup>2,11</sup>	2,04	1,93
Resultaat op de portefeuille	0,10	0,23
IAS 39-resultaat	-0,68	0,98
Nettoresultaat	1,45	3,15
NAV (IFRS) <sup>11</sup>	31,4	30,4
NAV (EPRA) <sup>2,11</sup>	35,1	33,9
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	31,0	30,3

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

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

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

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

<sup>5</sup> De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>6</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking H1 2014 tegenover H1 2013.

<sup>7</sup> Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

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

<sup>9</sup> Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

<sup>10</sup> Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

<sup>11</sup> NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

## 2.2. EPRA-metrics

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN*	30/06/2014	31/12/2013
EPRA-resultaat (in euro per aandeel)**	2,04	1,93
EPRA NAV (in euro per aandeel)	35,1	35,9
EPRA NNNNAV (in euro per aandeel)	31,0	32,8
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,5	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,5	7,5
EPRA-leegstand (in %)	3,3	2,8
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,5	9,2
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,3	8,9

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

\*\* Op basis van een vergelijking H1 2014 tegenover H1 2013.

## 2.3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2014

### Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste jaarhelft 2014 bedraagt 32,9 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 11,9% tegenover het resultaat van 29,4 miljoen euro over dezelfde periode in 2013. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 2,04 euro, een stijging van 5,4% tegenover 1,93 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode<sup>10</sup>. Met dit resultaat presteert WDP conform de initieel gestelde verwachtingen voor 2014.<sup>11</sup>

Deze stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2014 naar aanleiding van onder andere het gerealiseerde acquisitievolume, de opgeleverde voorverhuurde projecten en de consistent hoge bezettingsgraad. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Wanneer rekening gehouden wordt met de verwatering door de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend, komt het netto courant

<sup>10</sup> Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste jaarhelft van 2014 bedraagt 16.145.370, rekening houdende met de creatie van 470.317 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

<sup>11</sup> Zie persbericht van 12 februari 2014 en het Jaarlijks financieel verslag 2013.

resultaat over de eerste jaarhelft van 2014 op 1,99 euro per aandeel<sup>12</sup> (een stijging van 6,0% tegenover 1,88 euro gedurende dezelfde periode in 2013).

Dit alles bevestigt WDP's ambitie om het dividend voor 2014 opnieuw te laten stijgen met 5% tegenover 2013 tot 3,40 euro bruto per aandeel over het boekjaar 2014 (betaalbaar in 2015).

---

<sup>12</sup> Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen over de eerste jaarhelft van 2014 bedraagt 16.539.564.



**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het eerste semester van 2014  
(analytisch schema)**

<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		30/06/2014	30/06/2013
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten		45 134	40 271
Opbrengsten van zonne-energie		3 826	3 196
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten		337	-101
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>49 297</b>	<b>43 366</b>
Vastgoedkosten		-1 398	-1 223
Algemene kosten van de vennootschap		-2 767	-2 304
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>		<b>45 132</b>	<b>39 839</b>
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)		-11 921	-9 969
Belastingen op netto courant resultaat		-40	-25
Latente belastingen op netto courant resultaat		-250	-200
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-44	-269
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>		<b>32 876</b>	<b>29 376</b>

<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*</b>			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)		1 887	3 691
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		13	666
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-288	-807
<b>Resultaat op de portefeuille</b>		<b>1 612</b>	<b>3 541</b>

<b>IAS 39-RESULTAAT</b>			
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)		-11 043	14 961
<b>IAS 39-resultaat</b>		<b>-11 043</b>	<b>14 961</b>

<b>NETTORESULTAAT</b>		23 445	47 878
-----------------------	--	--------	--------

\* Resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij voorvermelde variaties rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt.

<b>KERNRATIO'S</b>		30/06/2014	30/06/2013
<i>(in euro)</i>			
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel*		2,04	1,93
Resultaat op de portefeuille / aandeel*		0,10	0,23
IAS 39-resultaat / aandeel*		-0,68	0,98
Nettoresultaat / aandeel*		1,45	3,15
Netto courant resultaat / aandeel**		1,99	1,88
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		16 145 370	15 198 946
Aantal aandelen in omloop per einde periode		16 539 564	15 655 288

\* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

\*\* Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## **Vastgoedresultaat**

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 49,3 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2014, een stijging met 13,7% tegenover dezelfde periode vorig jaar (43,4 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2013-14 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar stabiel gebleven (+0,1%)<sup>13</sup>. Het vastgoedresultaat omvat tevens 3,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 3,2 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar).

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

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 45,1 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2014, een stijging met 13,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (39,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 4,2 miljoen euro over het eerste semester, een stijging met 0,6 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2013. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge<sup>14</sup> over het eerste semester van 2014 91,6% bedraagt – in lijn met dezelfde periode in 2013 (91,9%).

## **Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)**

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)* bedraagt -11,9 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2014, een stijging tegenover vorig jaar (-10,0 miljoen euro) waarin de inkomsten uit de verkochte Tsjechische activa tot en met de closing eind juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen. De totale financiële schulden bedragen 803,3 miljoen euro op 30 juni 2014, ten opzichte van 688,4 miljoen euro op het einde van 2013. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% in het eerste semester van 2014 tegenover 3,6% over dezelfde periode in 2013.

## **Resultaat op de portefeuille**

Het *resultaat op de portefeuille* over het eerste semester van 2014 bedraagt +1,6 miljoen euro<sup>15</sup> of +0,10 euro per aandeel<sup>16</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +3,5 miljoen euro of +0,23 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2014: België (-3,0 miljoen euro), Nederland (+4,3 miljoen euro), Frankrijk (+0,6 miljoen euro) en Roemenië (-0,3 miljoen euro).

---

<sup>13</sup> Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>14</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

<sup>15</sup> Dit is inclusief het aandeel in het resultaat op de portefeuille van joint ventures.

<sup>16</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.145.370 over de eerste jaarhelft van 2014.

### **IAS 39-resultaat<sup>17</sup>**

De impact van het *IAS 39-resultaat* bedraagt -11,0 miljoen euro of -0,68 per aandeel in de loop van het eerste semester van 2014 (tegenover +15,0 miljoen euro of +0,98 per aandeel in de eerste jaarhelft van 2013). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 30 juni 2014 als gevolg van een daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2014.

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

### **Nettoresultaat**

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het *nettoresultaat* in de eerste jaarhelft van 2014 van 23,4 miljoen euro (in vergelijking met de eerste jaarhelft van 2013 waar dit 47,9 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 23,4 miljoen euro en het netto courant resultaat van 32,9 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat) en de positieve waardeschommeling van de portefeuille.

---

<sup>17</sup> De impact van IAS 39 (non-cash item) wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

### Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2014

<b>GECONSOLIDEERDE BALANS</b>	30/06/2014	31/12/2013
<i>(in euro x 1 000)</i>		
<b>Vaste activa</b>	<b>1 388 677</b>	<b>1 267 792</b>
Immateriële vaste activa	142	114
Vastgoedbeleggingen	1 292 825	1 167 733
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	65 349	66 814
Financiële vaste activa	23 337	23 384
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5 652	6 800
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 373	2 946
<b>Vlottende activa</b>	<b>21 676</b>	<b>15 298</b>
Activa bestemd voor verkoop	1 231	2 179
Handelsvorderingen	8 022	3 578
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 162	5 465
Kas en kasequivalenten	2 040	1 579
Overlopende rekeningen	5 222	2 498
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>518 560</b>	<b>527 080</b>
Kapitaal	128 574	124 898
Uitgiftepremies	196 262	177 057
Reserves	170 279	145 451
Nettoresultaat van het boekjaar	23 445	79 674
<b>Verplichtingen</b>	<b>891 793</b>	<b>756 010</b>
Langlopende verplichtingen	639 699	565 026
Vorzieningen	1 060	1 065
Langlopende financiële schulden	578 170	514 899
Andere langlopende financiële verplichtingen	60 469	49 062
Uitgestelde belastingverplichtingen	0	0
Kortlopende verplichtingen	252 094	190 984
Kortlopende financiële schulden	225 175	173 477
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17 617	12 690
Andere kortlopende verplichtingen	721	633
Overlopende rekeningen	8 581	4 184
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>

KERNRATIO'S	30/06/2014	31/12/2013
<i>(in euro)</i>		
NAV (EPRA) <sup>*/**</sup> / aandeel	35,1	35,9
NAV (IFRS) <sup>*</sup> / aandeel	31,4	32,8
NNNAV (EPRA) <sup>**</sup>	31,0	32,8
Koers van het aandeel	54,7	52,7
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA) <sup>**</sup>	56,0%	46,7%
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>***</sup>	1 395 359	1 273 065
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	821 480	701 052
Balanstotaal	1 410 353	1 283 090
Schuldgraad <sup>****</sup>	58,2%	54,6%

\* NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

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

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

\*\*\*\* Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.

### Vastgoedportefeuille<sup>18</sup>

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (*fair value*<sup>19</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40 op 30 juni 2014, 1.320,5 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro aan de start van het boekjaar<sup>20</sup>. Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>21</sup>, stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.395,4 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.

Deze waarde van 1.395,4 miljoen euro omvat voor 1.192,2 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 89,0 miljoen euro met onder meer de projecten in België te Londerzeel, Willebroek (Victor Dumonlaan 4) en Willebroek (Koningin Astridlaan 14-16) en anderzijds de projecten in Nederland te Bleiswijk, Schiphol Logistics Parc en

<sup>18</sup> Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

<sup>19</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 ([www.beama.be](http://www.beama.be)).

<sup>20</sup> Inclusief de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop', zie tevens hoofdstuk '2.4. Tussentijds beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen'.

<sup>21</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Zwolle<sup>22</sup>. Daarnaast zijn er de grondreserves, onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 39,3 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2014 gewaardeerd tegen een *fair value* van 74,9 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

### **Eigen vermogen**

Het *eigen vermogen* van de groep (IFRS) bedroeg 518,6 miljoen euro per 30 juni 2014, ten opzichte van 527,1 miljoen euro eind 2013. Deze daling is voornamelijk gedreven door de winstgeneratie in de eerste jaarthelft en met inbegrip van de uitkering van het dividend over het boekjaar 2013 (waarbij ongeveer 60% van de aandeelhouders koos voor een inbreng van de dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen). Het eigen vermogen van de groep (EPRA), onder meer abstractie makend van de (negatieve) mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen (conform IAS 39), bedraagt 580,1 miljoen euro per 30 juni 2014.

### **NAV per aandeel**

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 35,1 euro per 30 juni 2014. Dit betekent een daling van 0,8 euro tegenover een NAV (EPRA) per aandeel op 31 december 2013 van 35,9 euro als gevolg van de dividenduitkering over het boekjaar 2013. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt op 30 juni 2014 31,4 euro per aandeel tegenover 32,8 euro op 31 december 2013.

### **Schulden**

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in de eerste jaarthelft van 2014 gestegen van 688,4 miljoen euro op 31 december 2013 tot 803,3 miljoen euro per eind juni 2014, als gevolg van de gerealiseerde acquisities en de in uitvoering zijnde projecten. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010, stegen van 701,1 miljoen euro naar 821,5 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.283,1 miljoen tot 1.410,4 miljoen euro. De schuldgraad evolueerde tijdens de loop van het eerste semester van 2014 naar 58,2% per 30 juni 2014, tegenover 54,6% per 31 december 2013.

---

<sup>22</sup> De hier vermelde waarde van de projecten in uitvoering van 89,0 miljoen euro is inclusief de waarde van de bestaande sites voor de start van de renovatie, voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten. Zie ook '4.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring'.

## 2.4. Transacties en verwezenlijkingen

### Bezettingsgraad en verhuringen

WDP weet gedurende de eerste jaarhelft van 2014 het hoge niveau van bezettingsgraad op peil te houden. Op 30 juni 2014 bereikt de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,0% tegenover 97,4% op het einde van 2013. Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2014 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen reeds ruim 90% verlengd worden (tegenover 60% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

Binnen de bestaande portefeuille, konden de vrijgekomen panden te Willebroek (Victor Dumonlaan 4) en Grimbergen (Epegemsesteenweg 31)<sup>23</sup> vrijwel onmiddellijk worden herverhuurd, enerzijds dankzij de WDP's commerciële slagkracht alsmede door de strategische meerwaarde die de panden binnen de portefeuille te bieden hebben. Beide panden zijn heden in renovatie met verwachte oplevering einde 2014.

### Nieuwe aankopen

In de eerste helft van 2014, konden een reeks acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van ongeveer 145 miljoen euro<sup>24</sup>. WDP verwacht hier een globaal initieel bruto huurrendement van circa 7,5% te genereren (7,8% na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde van de niet-verhuurde gedeelten).

#### *België*

*Ternat, Industrielaan 23:* WDP verwierf eind april 2014 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw met een oppervlakte van ongeveer 9.000 m<sup>2</sup> te Ternat. Het pand is volledig verhuurd aan Axus (ALD Automotive) tot einde 2020 (met eerste breakmogelijkheid in 2017), reeds partner van WDP in het gebouw te Kobbegem (Asse).<sup>25</sup>

*Zaventem, Leuvensesteenweg 573:* eveneens eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap is eigenaar van een *multi-unit* nabij de nationale luchthaven, waar steeds vraag is naar dergelijke panden. Dit is een typische site die is

---

<sup>23</sup> Zie '2.4. Transacties en verwezenlijkingen – Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring'.

<sup>24</sup> Inclusief de transacties te Echt (Susteren) – fase 2, te Duiven en te Venray, dewelke per 30 juni 2014 nog niet in de balans werden opgenomen.

<sup>25</sup> Zie persbericht van 2 mei 2014.

opgesplitst in verschillende units met bijhorende kantoren van in totaal 19.000 m<sup>2</sup>. De site is voor circa 85% verhuurd aan verschillende kwaliteitsvolle huurders, zoals bpost en helikopterbouwer Agusta.<sup>25</sup>

### *Nederland*

*Zwolle, Mindestraat 7:* te Zwolle in Nederland werd in het najaar van 2013 een overeenkomst gesloten betreffende de aankoop van een gebouw van 18.000 m<sup>2</sup> magazijnen met uitbreidingsmogelijkheden, dat voor tien jaar is verhuurd aan de huidige huurder Altrex. De transactie werd begin januari 2014 afgerond.

*Tilburg, Marga Klompéweg 11:* te Tilburg (dé logistieke hotspot van Zuid-Nederland) werd eind april 2014 een site met een oppervlakte van ruim 20.000 m<sup>2</sup> aangekocht, bestaande uit een opslagruimte met cross-dock faciliteiten. Het pand is verhuurd aan Bakker Logistiek op basis van een langetermijnhuurcontract van twaalf jaar. Bakker Logistiek is heden de tiende grootste logistieke dienstverlener van Nederland. Recent werden zij eigenaar van European Food Transport, voorheen onderdeel van de Univeg-groep die reeds jaren partner is van WDP op verschillende locaties.<sup>25</sup>

*Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1:* in de regio Zuid-Limburg, nam WDP het distributiecentrum van Action over. In het kader van zijn verdere expansie heeft Action een tweede distributiecentrum gerealiseerd ter toelevering van zijn winkels in België, Frankrijk en Duitsland. Action kan in een eerste fase beschikken over een gebouw van circa 58.000 m<sup>2</sup> magazijnen (exclusief kantoren en mezzanine). De tweede fase van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> - voorziene oplevering in Q2 2015 - wordt aansluitend gerealiseerd. WDP neemt deze site over van Action via een *sale and rent back* operatie met een huurcontract van vijftien jaar vast. De eerste fase werd opgeleverd en overgedragen aan WDP begin juni 2014 en de uitbreiding zal worden gerealiseerd en afgenomen door WDP in april 2015.<sup>26</sup>

Al deze aankopen zijn geschied tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

## **Projecten die in de eerste helft van 2014 werden afgewerkt**

### *België*

*Londerzeel, Weversstraat 2:* na afbraak en sanering van de oude site, werd gestart met de ontwikkeling van een tailor made TAPA27-gecertificeerd magazijn van 14.500 m<sup>2</sup> met zichtlocatie langs de A12 voor

---

<sup>26</sup> Zie persbericht van 19 mei 2014.

<sup>27</sup> TAPA staat voor 'Technology Asset Protection Association'. Een TAPA-certificaat is een erkende standaard voor vrachtbeveiliging die een organisatie de zekerheid geeft dat aan de vastgelegde vereisten wordt voldaan om een veilig netwerk en veilige opslag van waardevolle goederen te waarborgen.



Colfridis. De investering bedraagt circa 6 miljoen euro en het project werd op het einde van het eerste kwartaal van 2014 opgeleverd.

### *Nederland*

*Zwolle, Lippestraat 15:* uitbreidingsproject van circa 2 miljoen euro dat werd gerealiseerd op een bestaande site voor huurder Kuehne + Nagel in het kader van een contractverlenging voor de hele site van ruim 20.000 m<sup>2</sup>.

*Eindhoven, Park Forum 1029:* in de industriezone Park Forum West te Eindhoven heeft WDP, ten behoeve van huurder Brocacef, aan het einde van het tweede kwartaal van 2014 een *turnkey* bedrijfshal met kantoren van in totaal ruim 8.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit project heeft een totale investeringswaarde van 10 miljoen euro.

## **Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring**

### *België*

*Grimbergen, Epegemsesteenweg 31:* half februari 2014 werd door Montea en WDP een huurovereenkomst afgesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van negen jaar, met aanvang op 1 januari 2015. Heden wordt de site<sup>28</sup> door WDP en Montea gedeeltelijk herontwikkeld en uitgebreid in samenspraak met de huurder, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte met bijhorende kantoren. De investering wordt geschat op ongeveer 7 miljoen euro (aandeel WDP, rekening houdend met de proportionele 50-50-verdeling WDP-Montea).

*Londerzeel, Nijverheidsstraat 13:* herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 20.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2015. De investering wordt geschat op circa 18 miljoen euro.

*Willebroek, Victor Dumonlaan 4:* in het kader van de herverhuring, zal WDP de bestaande site ter grootte van circa 34.000 m<sup>2</sup> renoveren en transformeren naar een volledig geconditioneerd warehouse voor voedingsmiddelen op maat en in samenspraak met Bakker Logistiek Groep, dat zijn intrek zal nemen vanaf 1 februari 2015. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.

---

<sup>28</sup> De site te Grimbergen wordt samen met een andere vastgoedbevak, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50-verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

*Leuven, Vaartkom 31*: in Leuven bezit WDP een aantrekkelijk gelegen en iconisch pand, *Hungaria*, waarvan de huidige bestemming voor gemengd gebruik echter achterhaald is. Binnen deze context sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met LIFE, een gerenommeerde residentiële vastgoedontwikkelaar uit het Antwerpse, om het pand op termijn een nieuwe bestemming te geven. Het project is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen en voorzien voor 2016.

**NEW** *Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99*: naast de bestaande site voor DPD, kocht WDP een aangrenzend stuk grond om er, in functie van de groeiende e-commerce activiteiten, een uitbreiding van de bestaande ruimte van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> te realiseren (voorzien oplevering: Q3 2014). Het investeringsbudget bedraagt 1,5 miljoen euro.

**NEW** *Vilvoorde, Havendoklaan 10*: in de zone Cargovil, zal op een perceel, gelegen naast de WDP-site aan de Havendoklaan 12, een magazijn van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> worden opgetrokken ten behoeve van logistiek dienstverlener Intertrans, met voorzien oplevering in het eerste kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt 5 miljoen euro.

**NEW** *Willebroek, Koningin Astridlaan 14-16*: op deze site, gelegen naast de A12-autosnelweg, kan de finale fase van de omvorming van de verouderde 'Femont-site' worden ingezet. WDP zal er immers het laatste gedeelte van de vroegere magazijnen omvormen tot een hedendaags logistiek gebouw voor Distri-Log, reeds huurder van de aanpalende gebouwen. Deze laatste fase omvat ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> (voorzien oplevering: Q1 2015) met een investeringsbudget van 6 miljoen euro.

### *Nederland*

*Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9*: een magazijn met bijhorende kantoren van ruim 10.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van MRC Transmark, een toeleverancier voor de olie- en gasindustrie, op basis van een tienjarige huurovereenkomst met aanvang in het vierde kwartaal 2014. De investeringswaarde bedraagt circa 8 miljoen euro.

*Zwolle, Pommerenstraat 4A*: een nieuw BREEAM-gecertificeerd e-commerce warehouse (voorzien score: *Very Good*) met een oppervlakte van circa 35.000 m<sup>2</sup>, volledig op maat van wehkamp.nl, Nederlands grootste online warenhuis. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van vijftien jaar vast, dat ingaat van zodra het volledige distributiecentrum operationeel is (vanaf het najaar van 2015). Het project vergt een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase I van het gebouw. Daarnaast zal huurder wehkamp.nl zelf meer dan 70 miljoen euro investeren in de inrichting ervan<sup>29</sup>.

*Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7)*: een project van ruim 14.000 m<sup>2</sup> met voorzien oplevering in het vierde kwartaal van 2014 op basis van een huurcontract met Kuehne + Nagel dat hier

---


<sup>29</sup> Zie persbericht van 4 november 2013.

verschillende van zijn activiteiten zal centraliseren en de site tevens als hoofdkwartier zal inrichten. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene *Very Good*-score. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.

*Harderwijk, Archimedesstraat 9*: een nieuwbouwproject op maat van Alcoa. Het betreft een nieuw te realiseren distributiecentrum met opslagruimte van in totaal ruim 17.000 m<sup>2</sup> (exclusief kantoren en mezzanine). Alcoa geeft de voorkeur aan deze locatie, gezien zijn strategische ligging in functie van zijn Nederlands en Duits cliënteel. Voor dit project voorziet WDP een gefaseerde oplevering vanaf het tweede kwartaal van 2015, met finale oplevering in augustus later dat jaar, op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.<sup>26</sup>

*Tiel, Medel 1A*: een nieuwbouwproject van in totaal 27.000 m<sup>2</sup>. WDP zal een bedrijfsruimte met kantoren realiseren voor Kuehne + Nagel. Het investeringsbudget bedraagt circa 25 miljoen euro. De site biedt tevens ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden.

#### *Roemenië*

 *Ploiesti*: op het bestaande perceel zal WDP, via WDP Development RO<sup>30</sup>, een logistiek gebouw (het vierde voor WDP in Roemenië) van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> optrekken voor Roquet, een toeleverancier aan de automobielsector, op basis van een langetermijnhuurcontract met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt 4 miljoen euro<sup>31</sup>.

WDP verwacht voor deze projecten in uitvoering een initieel brutohuurrendement te genereren van circa 8%.

#### **Verkopen**

Begin 2014, werd de verkoop gerealiseerd van een niet-strategische site te Boom, Groene Hofstraat 1 voor een bedrag van circa 1 miljoen euro.

WDP bezit momenteel 1,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop*, met name een stuk grond te Wieze dat zal worden verkocht.

---

<sup>30</sup> WDP Development RO is een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

<sup>31</sup> Op basis van 100% van de investering.

## Feiten na balansdatum

### *Nederland*

**NEW** *Duiven, Inundatie 1:* begin juli 2014 kocht WDP een site bestaande uit een bedrijfshal met kantoren van ongeveer 23.000 m<sup>2</sup> aan te Duiven. Het pand is verhuurd aan Nedac Sorbo, een distributiebedrijf gespecialiseerd in non-foodassortimenten, op basis van een langetermijnhuurcontract.<sup>32</sup>

*Venray, Wattstraat 2-6:* midden juli 2014 kon de koopovereenkomst voor wat betreft de eerder aangekondigde aankoop van een strategisch gelegen nieuwbouwmagazijn te Venray worden afgerond. De site van ruim 40.000 m<sup>2</sup> huisvest internationaal logistiek dienstverlener CEVA Logistics ten behoeve van zijn klant Microsoft. Het pand met zichtlocatie, bevindt zich op het bedrijventerrein De Blakt, waar WDP reeds actief is met een naburige site voor huurder Sligro. De voorziene uitbreiding van ongeveer 35.000 m<sup>2</sup> zal gezamenlijk door koper en verkoper worden gerealiseerd. Heden loopt met huurder CEVA Logistics een huurcontract van 5+5 jaar (waarvan reeds twee jaar is verlopen). Met de toevoeging van CEVA Logistics tot WDP's klantenportfolio, huisvest WDP de top 3 van belangrijke internationale logistieke dienstverleners, naast Kuehne + Nagel en DHL.<sup>25,32</sup>

---

<sup>32</sup> Deze transacties werden derhalve nog niet verwerkt in de halfjaarlijkse resultaten van 2014.

## 2.5. Beheer van financiële middelen

### Financiële kerncijfers

FINANCIËLE KERNCIJFERS	30/06/2014	31/12/2013
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	801,3	686,8
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	821,5	701,1
Balanstotaal (in miljoen euro)	1 410,4	1 283,1
Schuldgraad <sup>1</sup> (in %)	58,2%	54,6%
Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (in x)	3,6	3,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,60	3,64
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,8	3,0
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	4,1	3,4
Hedge ratio <sup>3</sup> (in %)	80	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>4</sup> (in j)	5,6	5,7

<sup>1</sup> Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

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

<sup>3</sup> Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

<sup>4</sup> Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

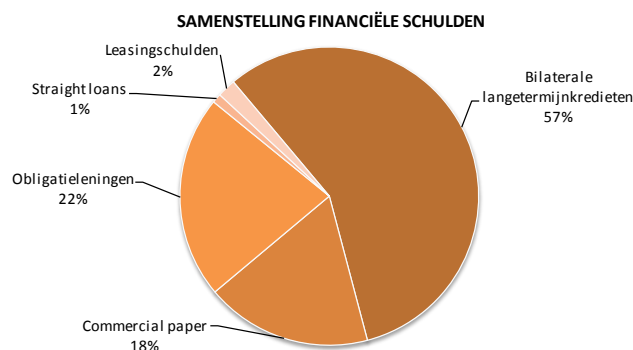
### Structuur van de schulden

#### Samenstelling

Op 30 juni 2014 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 803,3 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 460,5 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn, gespreid over negen banken;
- 145,9 miljoen euro commercial paper;
- 174,4 miljoen euro obligatieleningen<sup>33</sup>;
- 17,8 miljoen euro leasingschulden;
- 4,7 miljoen euro straight loans.

<sup>33</sup> Het betreft hier de obligatielening zoals uitgegeven in 2013 en deze die werd uitgegeven in het voorjaar van 2014, beiden met een looptijd van 7 jaar. Zie [www.wdp.be](http://www.wdp.be).



### *Vervaldagen*

De financiële schulden vervallen op gespreide wijze voornamelijk in de periode 2014-21. De schulden die in 2014 vervallen, betreffen hoofdzakelijk het commercial paper<sup>34</sup>. Er zijn geen vervaldagen van langetermijnschulden in 2014.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2014 bedraagt 3,8 jaar<sup>35</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,1 jaar<sup>36</sup>. Eind 2013 was dit respectievelijk 3,0 en 3,4 jaar.

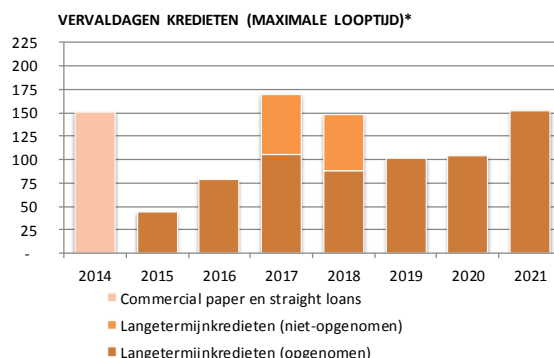
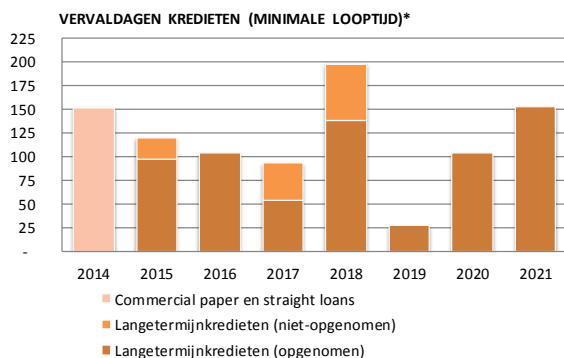
Op 30 juni 2014 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 120 miljoen euro<sup>37</sup>. Daarnaast kan WDP beschikken over een kortetermijnkredietfaciliteit ter prefinanciering van projecten in Nederland alsook kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper-programma. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2014, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds proactief verlengd.

<sup>34</sup> Het commercial paper-programma is volledig gedekt door back-up faciliteiten.

<sup>35</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma (zie ook voetnoot hierboven).

<sup>36</sup> Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,4 jaar.

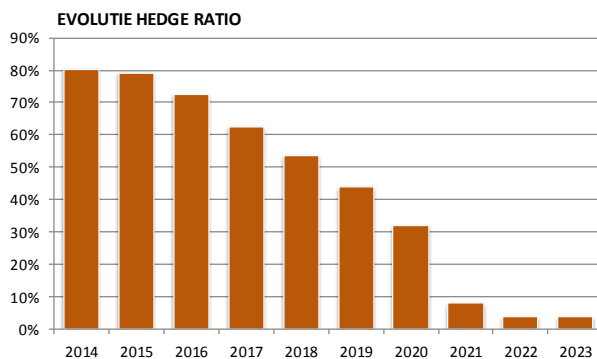
<sup>37</sup> Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.



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

### Indekkingen

Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 665 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,6 jaar, wat een indekkingsgraad of *hedge ratio* impliceert van 80%.



De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,6% voor het eerste semester van 2014, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2013 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 3,6%. De *Interest Coverage Ratio*<sup>38</sup> is gelijk aan 3,6x voor de eerste jaarhelft van 2014, tegenover 3,6x voor het volledige boekjaar 2013.

<sup>38</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividende min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

### *Uitvoering van de financieringsstrategie*

Gedurende de eerste jaarhelft van 2014, verstevigde de onderneming haar financiële positie achtereenvolgens door middel van:

- Keuzedividend ten belope van circa 23 miljoen euro<sup>39</sup>

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 60% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van 22,9 miljoen euro door middel van de creatie van 460.317 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 49,74 euro.

- Openbare aanbidding van retail obligaties<sup>40</sup>

WDP realiseerde een succesvolle openbare aanbidding van retail obligaties voor een totaalbedrag van 125 miljoen euro met vervaldag op 13 juni 2021. De vaste rente van de obligaties bedraagt 3,375% bruto per jaar. De netto-opbrengsten werden hoofdzakelijk gebruikt voor de recent aangekondigde acquisities van verschillende sites in de Benelux.<sup>41</sup>

- Verlenging kredietlijnen BNP Paribas Fortis voor 50 miljoen euro

WDP kon met BNP Paribas Fortis de verlenging van een bestaand krediet van 50 miljoen euro realiseren dat op vervaldag kwam per 31 december 2014 via twee nieuwe kredietfaciliteiten van elk 25 miljoen euro met respectievelijk een looptijd van 6 en 7 jaar.

### *Financiële risico's*

Ook in 2014 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord, en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen. Zie ook *1. Risicofactoren*.

---

<sup>39</sup> Zie persbericht van 4 juni 2014.

<sup>40</sup> Zie persberichten van 20 mei 2014 en 22 mei 2014.

<sup>41</sup> Zie persberichten van 2 mei 2014 en 19 mei 2014.



## 2.6. Vooruitzichten

Naast de talrijke in uitvoering zijnde projecten, kon WDP in dit *bouwjaar 2014* tevens haar nieuw opgehaalde financiële middelen via het keuzedividend en de retail obligatie onmiddellijk inzetten ten behoeve van verschillende nieuwe acquisities. Bij de realisatie van de groei wordt steeds rekening gehouden met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van 56% per 31 december 2014.

Op basis van de gerealiseerde winst over het eerste semester van 2014, het acquisitievolume van de afgelopen maanden, en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar, verhoogt WDP haar verwachting van het netto courant resultaat van 4,00 tot 4,05 euro per aandeel (circa 67 miljoen euro)<sup>42</sup>.

Dit houdt een stijging in van het netto courant resultaat per aandeel van 5% tegenover 2013, hetgeen in lijn ligt met het beoogde groeiritme binnen het strategisch groeiplan 2013-16. Hierbij herbevestigt WDP de verwachte dividendstijging met 5% tegenover 2013 tot 3,40 euro per aandeel, in lijn met de beoogde winstgroei.

In 2014 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds meer dan 90% kon verlengd worden (tegenover 60% bij de start van het jaar). Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2014.

## 2.7. Overgang van vastgoedbevak naar *Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV)*

Als gevolg van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde VastgoedVennootschappen (*GVV-Wet*) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 op Gereguleerde VastgoedVennootschappen, is WDP Comm. VA, die het statuut heeft van openbare Vastgoedbevak, genoteerd op Euronext Brussel, voornemens om van statuut te veranderen om dat van openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (*openbare GVV*) aan te nemen.

De GVV-Wet biedt aan bepaalde operationele entiteiten, actief in de vastgoedsector, de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut. Zij staat vastgoedbevaks eveneens toe om, onder bepaalde

---

<sup>42</sup> Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

voorwaarden en binnen een bepaalde tijdspanne, van statuut te veranderen om dat van GVV aan te nemen.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna, de *AIFMD wet*)<sup>43</sup>, moet de vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevak voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM (*Alternative Investment Funds Manager*, hierna, *AIFM*), zal zij moeten kiezen voor ofwel het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM-statuut, of voor het nieuwe GVV-statuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

WDP is van oordeel dat het aannemen van het GVV-statuut in het belang is van de aandeelhouders en van de vennootschap, en bij uitbreiding van alle stakeholders. Immers, de toepassing van de AIFMD-wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van de vennootschap leiden en tevens zou de classificatie als AIFM de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (*EMIR, European Market Infrastructure Regulation*). De combinatie daarvan zou als gevolg hebben dat de operationele en financiële kosten van de vennootschap gevoelig zouden verhogen.

Het aannemen van het GVV-statuut sluit de toepassing van deze AIFMD-regelgeving uit, aangezien het GVV-statuut deze van AIFM uitsluit. WDP is van oordeel dat het GVV-statuut beter is afgestemd op de economische realiteit, en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Onder het GVV-statuut wordt het fiscaal transparant statuut behouden en genieten de aandeelhouders van een bescherming die gelijkaardig is aan deze die de vastgoedbevakwetgeving biedt. Daarenboven zou dit statuut ook toelaten om zich consequent te positioneren als REIT (*Real Estate Investment Trust*) teneinde haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren.

Binnen deze context, heeft de Raad van Bestuur van WDP beslist een vergunningsdossier in te dienen bij de FSMA met het oog op het bekomen van de goedkeuring van de FSMA, teneinde WDP van statuut te kunnen laten veranderen om dat van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap aan te nemen. WDP zal deze verandering van statuut aan zijn aandeelhouders voorleggen en zal daartoe ten gepaste tijde de nodige informatie en documentatie ter beschikking stellen van zijn aandeelhouders.

---

<sup>43</sup> De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, 'Alternative investment funds managers', zodat deze richtlijn de 'AIFMD richtlijn' wordt genoemd en dat deze wet de 'AIFMD wet' zal worden genoemd).

### 3. Aandelen en obligaties

#### 3.1. Het aandeel WDP

##### Koers en volume

GEGEVENS PER AANDEEL	30/06/2014	31/12/2013	31/12/2012
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	16 539 564	16 079 247	15 081 692
Free float	73%	72%	71%
Marktkapitalisatie (in euro)	905 044 942	847 376 317	712 459 130
Verhandeld aantal aandelen	1 545 773	3 244 920	3 198 319
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	688 745	629 536	506 943
Velociteit*	19%	20%	21%
Beurskoers over het jaar			
hoogste	56,49	55,69	47,25
laagste	51,51	43,77	37,02
slot	54,72	52,70	47,24
NAV (IFRS)** (in euro)	31,4	32,8	29,3
NAV (EPRA)** (in euro)	35,1	35,9	34,5
Uitkeringspercentage	N/R	88%	90%
Netto courant resultaat / aandeel*** (in euro)	2,04	3,85	3,45
Netto courant resultaat / aandeel**** (in euro)	1,99	3,70	3,67
Brutodividend / aandeel (in euro)	N/R	3,25	3,11
Nettodividend / aandeel (in euro)	N/R	2,44	2,33

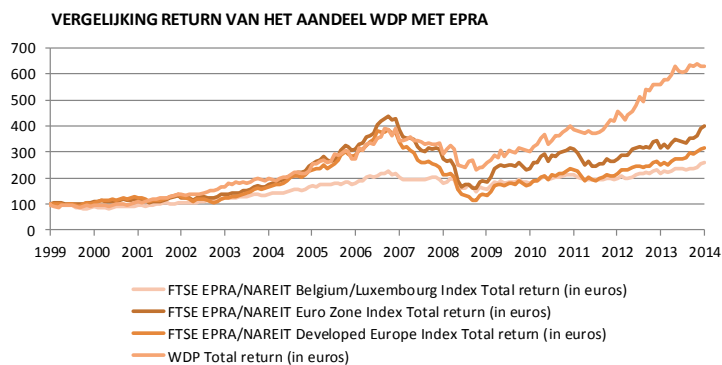
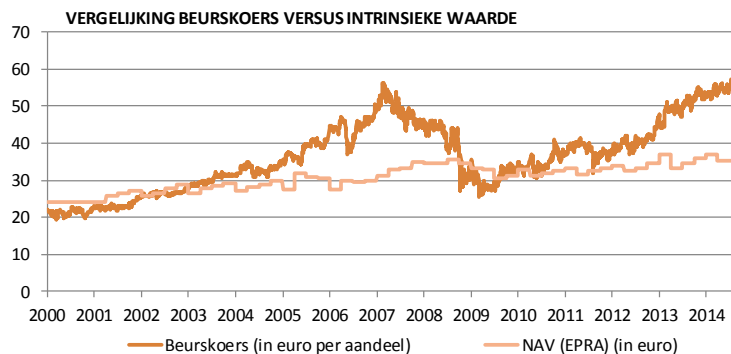
\* Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.

\*\* NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde, nl. het eigen vermogen vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

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

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

## Langetermijn koersevolutie en return



### 3.2. De obligaties

WDP verrichtte in mei 2014 met succes een openbare aanbidding van retail obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 13 juni 2021, voor een totaalbedrag van 125 miljoen euro. De obligaties werden uitgegeven aan 101,875%, wat overeenstemde met een vast jaarlijks brutorendement van 3,073%. Per 30 juni 2014 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 103,2175%. De obligaties zijn vrij verhandelbaar op Euronext Brussels.<sup>44</sup>

In maart 2013 verrichtte WDP een succesvolle private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 18 maart 2020, voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro. De obligaties werden uitgegeven aan 99,861%, wat overeenstemde met een vast jaarlijks brutorendement van 3,82%. Per 30 juni 2014 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 103,341%. De obligaties zijn eveneens vrij verhandelbaar op Euronext Brussels.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Er zijn 125.000 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002216829.

<sup>45</sup> Er zijn 500 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002192582.

### 3.3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming<sup>46</sup>

Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapsstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. RTKA bezit momenteel 4.408.850 aandelen WDP of 26,66 % van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.800 aandelen. Samen houden zij 26,67% van het kapitaal van WDP aan.

De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

De leden van dit Beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

Op 30 juni 2014 bedroeg de participatie van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nog steeds meer dan 3%<sup>47</sup>. WDP ontving tevens een melding van BNP Paribas Investment Partners NV dat zij op 14 juni 2013 een participatie in aandelen WDP aanhield van 3,73%. Verder ontving WDP een melding van AXA Investment Partners NV dat zij vanaf 17 juni 2014 de grens van 3% van het totaal van de bestaande stemrechten niet langer overschrijden.<sup>48</sup>

### 3.4. Financiële agenda

FINANCIËLE AGENDA	
05 11 2014	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2014
Week 7 2015	Bekendmaking jaarresultaten 2014
29 04 2015	Algemene Vergadering
05 05 2015	Ex-date dividend 2014
07 05 2015	Record date dividend 2014
TBD <sup>49</sup>	Payment date dividend 2014

Voor mogelijke wijzigingen, wordt verwezen naar de Financiële agenda op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

<sup>46</sup> *Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 30 juni 2014. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

<sup>47</sup> *De Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (26 oktober 2011) is het moederbedrijf van Belfius NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium is het moederbedrijf van de ondernemingen DELP Invest en Dexia Life en Pensions.*

<sup>48</sup> *Zie persbericht van 25 juni 2014.*

<sup>49</sup> *Afhankelijk van de beslissing van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder betreffende een eventueel keuzedividend.*

## 4. Vastgoedverslag<sup>50</sup>

### 4.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

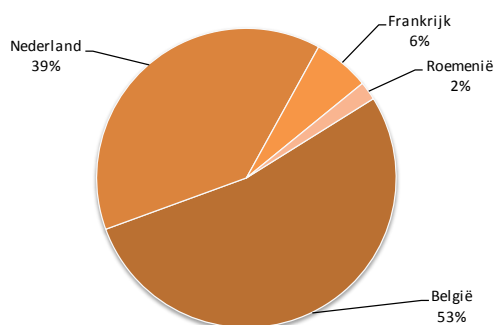
#### Toestand van de portefeuille op 30 juni 2014

De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarderen de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value)<sup>51</sup> van 1.320,5 miljoen euro op 30 juni 2014. De vergelijkbare waarde eind 2013 bedroeg 1.196,2 miljoen euro.

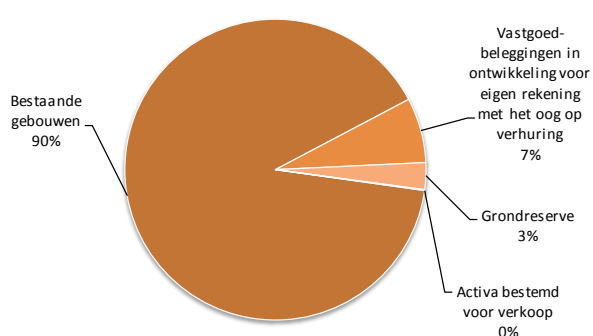
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

FAIR VALUE (in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	632,4	474,8	77,5	7,4	1 192,2
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	54,3	34,7	0,0	0,0	89,0
Grondreserve	16,1	0,0	3,0	19,0	38,1
Activa bestemd voor verkoop	1,2	0,0	0,0	0,0	1,2
<b>Totaal</b>	<b>704,0</b>	<b>509,5</b>	<b>80,5</b>	<b>26,4</b>	<b>1 320,5</b>

GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



<sup>50</sup> Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

<sup>51</sup> Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen wordt gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 5,8%, Frankrijk: 3,5% en Roemenië: 1,0%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	61	34	8	2	105
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1 212 807	822 838	150 113	10 122	2 195 880
Grond (in m <sup>2</sup> )	2 868 727	1 346 980	376 174	860 977	5 452 858
Fair value (in miljoen euro)	704,0	509,5	80,5	26,4	1 320,5
% van de totale fair value	53%	39%	6%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende de eerste jaarthelft	-0,4%	0,8%	0,8%	-1,0%	0,1%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	2,7%	3,4%	8,6%	0,0%	3,3%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) <sup>2</sup>	5,5	8,8	3,5	8,8	7,4
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	7,8%	8,6%	8,5%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,3%	-0,6%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,1%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	7,3%	7,6%	7,5%	9,0%	7,5%

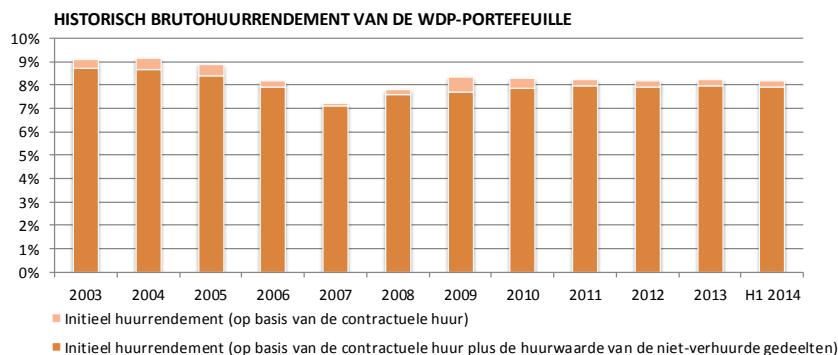
<sup>1</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen.

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

### Evolutie fair value gedurende de eerste jaarthelft van 2014

In de eerste jaarthelft van 2014 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 92,7 miljoen euro. Daarnaast werd er 31,0 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Verder werd er voor 1,0 miljoen euro aan vastgoed verkocht.



De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen van 1,6 miljoen euro is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten, onder meer door de indexatie en verlenging van een aantal

huurcontracten. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 30 juni 2014 8,2%, stabiel tegenover 8,2% per eind 2013.

### Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

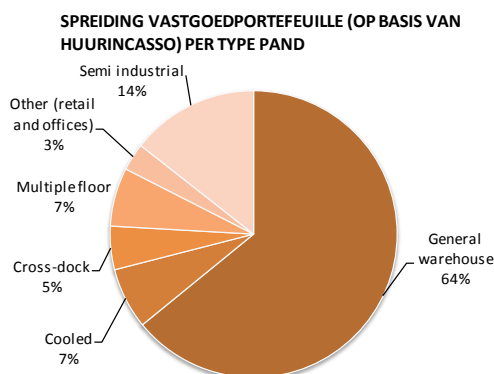
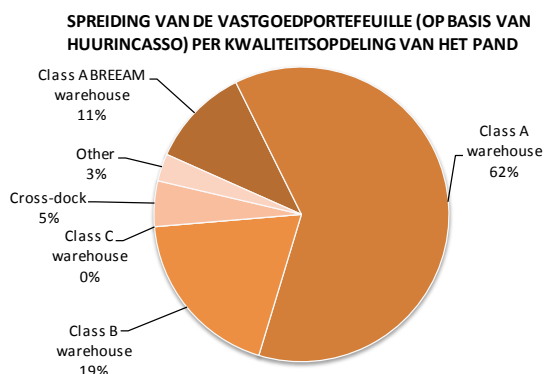
De totale grondoppervlakte behelst 545,3 hectare, waarvan 25,6 hectare in concessie. Het saldo van 519,7 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 486,1 miljoen euro of 38% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 93,5 euro/m<sup>2</sup> exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België en Roemenië.

<b>BESTEMMING PER 30/06/2014</b>	<i>Bebouwde oppervlakte</i>	<i>Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)</i>	<i>Geschatte gemiddelde huurwaarde per m<sup>2</sup> (in euro)</i>	<i>% van de totale huurwaarde</i>
Magazijnen	1 775 760	72,2	40,7	80,9
Kantoren bij magazijnen	96 645	7,6	78,9	8,5
Kantoren	59 318	5,9	99,6	6,6
Commerciële ruimten	67 354	1,2	18,0	1,4
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	192 052	2,3	12,2	2,6
<b>Totaal</b>	<b>2 191 130</b>	<b>89,3</b>	<b>40,8</b>	<b>100,0</b>

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2,2 miljoen m<sup>2</sup> met een totale geschatte huurwaarde van 89,3 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (80,9%) voor hun rekening, met 1.775.760 m<sup>2</sup> en een gezamenlijke huurwaarde van 72,2 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per vierkante meter komt daarmee op 40,7 euro.

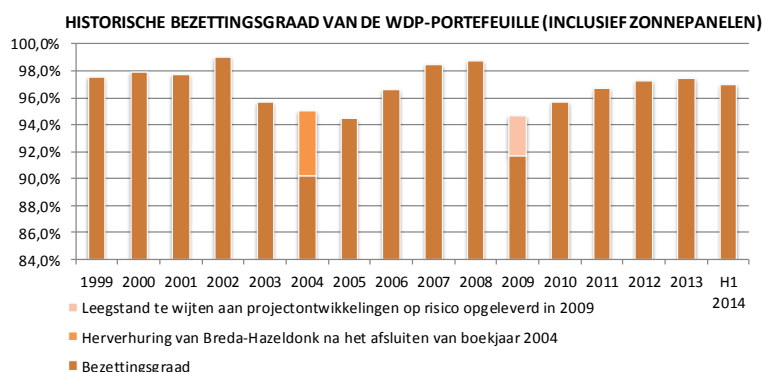
De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 155.964 m<sup>2</sup> of 13,5 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per vierkante meter bedraagt 86,8 euro. De commerciële ruimten beslaan 67.354 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigen 1,2 miljoen euro huur, met een gemiddelde per vierkante meter van 18 euro. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 192.052 m<sup>2</sup> of 2,3 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 12,2 euro/m<sup>2</sup>.



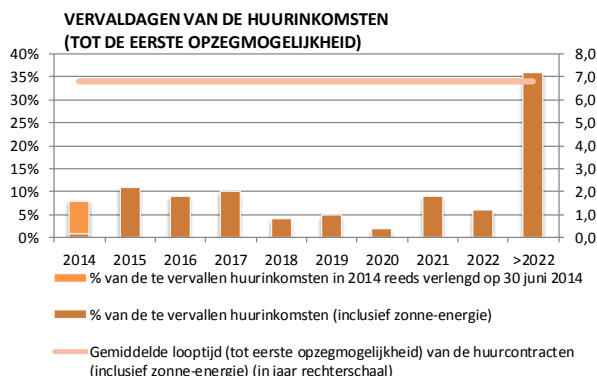


### Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,0% per 30 juni 2014, tegenover 97,4% per eind 2013 (inclusief zonnepanelen)<sup>52</sup>. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties uit te bouwen met de klanten en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.



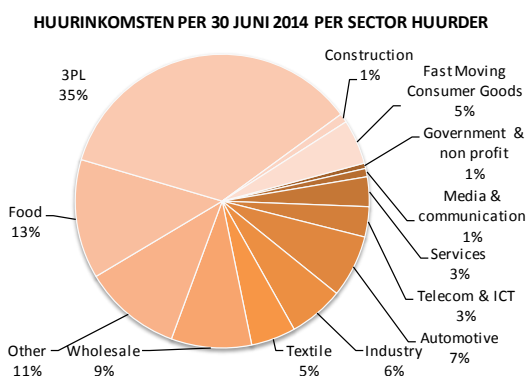
Het uitbouwen van partnerships met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 8,8 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,8 jaar.



<sup>52</sup> Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 96,7%.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 9,3 jaar. Rekening houdend met de eerste opzeggemogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 7,4 jaar.

De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 8,8% van het huurincasso, zonne-energie (8,8%), DHL (6,3%), Kuehne + Nagel (6,1%), Carrefour (3,7%), Philips Lighting (3,5%), Distri-Log (3,1%), V&D (2,6%), Pon Tyre (2,1%) en Lidl (1,8%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 46,3%. De top 20 maakt 60,1% uit en de top 50 is goed voor 83,0%.



**TOPHUURDERS**

(% huurinkomen inclusief opbrengsten van zonne-energie)

1. Univeg-groep	8,8%
2. Inkomsten van zonne-energie	8,3%
3. DHL	6,3%
4. Kuehne + Nagel	6,1%
5. Carrefour	3,7%
6. Philips Lighting	3,5%
7. Distri-Log	3,1%
8. V&D	2,6%
9. Pon Tyre	2,1%
10. Lidl	1,8%

**TOP 10** 46,3%

### Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring<sup>53</sup>

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investerings budget (in miljoen euro)*	Verwacht rendement
<b>Projecten in uitvoering - 100% eigendom WDP</b>								
Luik (Flémalle) - rue de l'Arbre Saint-Michel 99	BE	Nieuwbouw	2 000	Q3 2014	100%	DPD	2	
Vilvoorde, Havendoklaan 10	BE	Nieuwbouw	7 000	Q1 2015	100%	Intertrans	5	
Willebroek - Koningin Astridlaan 14-16	BE	Nieuwbouw	10 000	Q1 2015	100%	Distri-Log	6	
Willebroek - Victor Dumonlaan 4	BE	Renovatie	34 000	Q1 2015	100%	Bakker Logistiek	2	
Grimbergen - Epegemsesteenweg 31	BE	Herontwikkeling en uitbreiding	60 000	Q1 2015	100%	Caterpillar Distribution Services	7 **	
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	BE	Herontwikkeling	9 500	Q3 2015	100%	Lantmännern Unibake	18	
Bleiswijk - Spectrumlaan 7-9	NL	Nieuwbouw	10 000	Q4 2014	100%	MRC Transmark	8	
Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7)	NL	Nieuwbouw	14 000	Q4 2014	100%	Kuehne + Nagel	16	
Tiel - Medel 1A	NL	Nieuwbouw	27 000	Q4 2014	100%	Kuehne + Nagel	25	
Harderwijk - Archimedesstraat 9	NL	Nieuwbouw	17 000	Q3 2015	100%	Alcoa	16	
Zwolle - Pommerenstraat 4	NL	Nieuwbouw	35 000	Q3 2015	100%	wehkamp.nl	30	
Ploiesti	RO	Nieuwbouw	7 000	Q1 2015	100%	Roquet	4 ***	
<b>TOTAAL</b>			<b>232 500</b>		<b>100%</b>		<b>140</b>	<b>&gt; 8%</b>

\* Hierbij werd voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie.

\*\* Rekening houdende met de proportionele 50-50-verdeling WDP-Montea.

\*\*\* Op basis van 100% van de investering.

De voorziene *out-of-pocket cost* voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 140 miljoen euro, waarvan reeds circa 50 miljoen euro werd uitgegeven per 30 juni 2014. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van minstens 8%.<sup>54</sup>

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

### België

De Belgische logistieke markt presteerde goed afgelopen semester; een gezonde take-up en verschillende middelgrote tot grote verhuringen zijn hiervan getuige. Verwacht wordt dat deze gematigde groei zich verder zal doorzetten, hoewel de waakzame houding door ontwikkelaars blijft. De logistieke as Brussel-Antwerpen blijft gegeerd. De stabilisering van de Belgische economie, in combinatie met de hoge koopkracht, verleggen de nadruk van KMO-gebouwen naar grotere, logistieke

<sup>53</sup> Zie ook '2.4. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen'.

<sup>54</sup> Het investeringsbedrag zoals in deze paragraaf vermeld, houdt geen rekening met de waarde van de herontwikkelingsprojecten voor de start van de renovatie, en geeft als dusdanig enkel de nettogroei van de portefeuille binnen het groeiplan 2013-16 weer. Zie ook 'Vastgoedportefeuille' onder '2.3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester 2014'.

magazijnen op maat van de klant. Projecten op maat blijven echter een oplossing bieden voor de ontwikkelaar, die zo kan rekenen op een stabiele huurder die op zoek was naar aangepaste ruimte.

### *Nederland*

Gedreven door de exportsector, blijft de vraag naar kwaliteitsvolle logistieke locaties in Nederland hoog. Aangezien het tekort aan beschikbare, toekomstgerichte ruimtes blijft, zijn projecten op maat, strategisch gelegen rondom de logistieke hotspots, erg in trek. WDP was één van de meest actieve spelers door tal van aankopen, zoals het gloednieuwe DC voor Action. Er blijft in Nederland nog veel oppervlakte beschikbaar, weliswaar van mindere kwaliteit. Naar verwachting zal de industriële markt haar progressie verder zetten, in lijn met het herstel van de economie. De voorkeur naar projecten op maat blijft, met aldus een steeds groter wordend kwaliteitsverschil tussen recent opgeleverde en oudere sites.

### *Frankrijk*

Nog steeds wordt de groei van de logistieke markt getemperd door de afwachtende houding die wordt aangenomen binnen de sector. Toch presteert de Franse industriële markt relatief goed, hoewel de economie in zijn geheel blijft wankelen. Er is voornamelijk interesse in *A-class warehouses* op de logistieke Noord-Zuid-as. De huurprijzen blijven stabiel, aangemoedigd door de incentives die worden aangeboden aan de huurders. Projecten op risico blijven zeldzaam, gezien de beperkte toegang tot financiering. Nog steeds gaat de voorkeur uit naar projecten op maat en bestaande, kwaliteitsvolle gebouwen, voorzien van de nodige operationele vergunningen. Eigenaars trachten hun aantal beschikbare sites te verkleinen en willen vooral grotere, meer efficiënte logistieke platformen kunnen aanbieden.

### *Roemenië*

De economische heropleving ingezet in 2013, zet zich verder doorheen 2014, met positieve gevolgen voor de logistieke markt. Men gaat uit van een groeiende interesse vanuit het buitenland door de beschikbaarheid van gespecialiseerde werkkrachten en lage lonen, in combinatie met een verbetering van de infrastructuur. De activiteiten zullen zich verder centraliseren in West- en Centraal-Roemenië. De vraag naar beschikbare ruimte blijft beperkt, maar verwacht wordt dat ook hier de heropleving zich zal doortrekken.

*Bronnen: BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield en DTZ Zadelhoff*

### 4.3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 30 juni 2014 voor te leggen.

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

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

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

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

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten

en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen, kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen) van WDP op 30 juni 2014 1.320.514.914 euro (één miljard driehonderd twintig miljoen vijfhonderd veertien duizend negenhonderd en veertien euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**KOEN NEVENS**

CEO | Cushman & Wakefield

**PHILIPPE JANSSENS**

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

**LEOPOLD WILLEMS**

Adjunct-directeur van de internationale afdeling taxatie | DTZ Zadelhoff

**JEAN-CLAUDE DUBOIS**

Président | BNP Paribas Real Estate Valuation France

## 5. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2014

### 5.1. Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening per 30 juni 2014<sup>55</sup>

in euro (x 1 000)	toelichting	restated		
		30/06/2014	30/06/2013	30/06/2013
Huurinkomsten	VI	45 559	40 624	40 849
Met verhuur verbonden kosten		-426	-353	-353
<b>HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN</b>		<b>45 134</b>	<b>40 271</b>	<b>40 496</b>
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		3 501	3 380	3 380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-4 157	-3 824	-3 835
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		4 820	3 539	3 587
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>49 297</b>	<b>43 366</b>	<b>43 629</b>
Technische kosten		-851	-676	-686
Commerciële kosten		-168	-192	-218
Beheerskosten vastgoed		-379	-355	-383
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-1 398</b>	<b>-1 223</b>	<b>-1 288</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>47 899</b>	<b>42 143</b>	<b>42 341</b>
Algemene kosten van de vennootschap		-2 767	-2 304	-2 364
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>		<b>45 132</b>	<b>39 839</b>	<b>39 977</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		13	666	666
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	VII	1 887	3 683	2 752
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>47 031</b>	<b>44 188</b>	<b>43 395</b>
Financiële inkomsten		760	1 764	1 530
Netto intrestkosten		-12 536	-11 696	-11 821
Andere financiële kosten		-145	-37	-86
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-11 043	14 961	14 961
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-22 964</b>	<b>4 992</b>	<b>4 584</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>24 067</b>	<b>49 180</b>	<b>47 979</b>
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES</b>		<b>-332</b>	<b>-1 076</b>	<b>0</b>
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-290</b>	<b>-225</b>	<b>-101</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>23 445</b>	<b>47 878</b>	<b>47 878</b>
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		23 445	47 878	47 878
<b>GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN</b>		<b>16 145 370</b>	<b>15 198 946</b>	<b>15 198 946</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)</b>		<b>1,45</b>	<b>3,15</b>	<b>3,15</b>
<b>VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)</b>		<b>1,45</b>	<b>3,15</b>	<b>3,15</b>

\* Het betreft hier enkel de schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De schommelingen in de reële waarde van zonnepanelen worden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen, onder de rubriek 'Reserves' conform IAS 16.

<sup>55</sup> Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Zie eveneens '5.7. Toelichtingen – II. Voorstellingsbasis'.

## 5.2. Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

<i>in euro (x 1 000)</i>	30/06/2014	<i>restated</i> 30/06/2013
<b>I. NETTORESULTAAT</b>	<b>23 445</b>	<b>47 878</b>
<b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)</b>	<b>-2 568</b>	<b>-1 381</b>
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen in België	-1 320	-1 381
Joint ventures	-1 248	0
<b>GLOBAAL RESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR</b>	<b>20 877</b>	<b>46 497</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	20 877	46 497

## 5.3. Componenten van het nettoresultaat

	30/06/2014	<i>restated</i> 30/06/2013
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	32 876	29 375
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)*	1 612	3 541
IAS 39-resultaat	-11 043	14 961
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>23 445</b>	<b>47 878</b>
<i>(in euro per aandeel)**</i>		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	2,04	1,93
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)*	0,10	0,23
IAS 39-resultaat	-0,68	0,98
<b>NETTORESULTAAT / AANDEEL</b>	<b>1,45</b>	<b>3,15</b>

\* Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

\*\* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.



#### 5.4. Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2014<sup>56</sup>

in euro (x 1 000)	toelichting	restated		
		30/06/2014	31/12/2013	31/12/2013
<b>Vaste activa</b>		<b>1 388 677</b>	<b>1 267 791</b>	<b>1 290 049</b>
Immateriële vaste activa		142	114	114
Vastgoedbeleggingen	VII	1 292 825	1 167 733	1 194 061
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	VII	65 349	66 814	77 605
Financiële vaste activa		23 337	23 384	11 466
Handelsvorderingen en andere vaste activa		5 652	6 800	6 802
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		1 373	2 946	0
<b>Vlottende activa</b>		<b>21 676</b>	<b>15 299</b>	<b>17 973</b>
Activa bestemd voor verkoop	VII	1 231	2 179	2 179
Handelsvorderingen		8 022	3 578	3 613
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		5 162	5 465	6 990
Kas en kasequivalenten		2 040	1 579	1 911
Overlopende rekeningen		5 222	2 498	3 280
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 308 022</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>518 560</b>	<b>527 080</b>	<b>527 080</b>
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		518 560	527 080	527 080
Kapitaal		128 574	124 898	124 898
Uitgiftepremies		196 262	177 057	177 057
Reserves		170 279	145 451	145 451
Nettoresultaat van het boekjaar		23 445	79 674	79 674
<b>Verplichtingen</b>		<b>891 793</b>	<b>756 010</b>	<b>780 942</b>
I. Langlopende verplichtingen		639 699	565 026	587 615
Voorzieningen		1 060	1 065	1 073
Langlopende financiële schulden	VIII	578 170	514 899	537 377
Andere langlopende financiële verplichtingen		60 469	49 062	49 062
Uitgestelde belastingverplichtingen		0	0	103
II. Kortlopende verplichtingen		252 094	190 984	193 327
Kortlopende financiële schulden	VIII	225 175	173 477	173 477
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		17 617	12 690	15 033
Andere kortlopende verplichtingen		721	633	633
Overlopende rekeningen		8 581	4 184	4 184
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>	<b>1 308 022</b>

<sup>56</sup> Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Zie eveneens '5.7. Toelichtingen – II. Voorstellingsbasis'.

## 5.5. Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht<sup>57</sup>

in euro (x 1 000)	restated		
	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2013
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	1 579	812	1 801
NETTO KASSTROMEN			
MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	47 321	45 317	47 694
<b>1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie</b>	<b>46 952</b>	<b>43 954</b>	<b>46 662</b>
Winst / verlies uit bedrijfsactiviteiten	35 511	58 044	58 068
Winst van het boekjaar	23 445	47 878	47 878
Rentelasten	12 536	11 696	11 821
Ontvangen rente	-760	-1 755	-1 530
Winstbelasting	290	225	-101
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	11 757	-17 863	-17 754
Afschrijvingen	340	328	345
Waardeverminderingen	-37	-31	31
Over te dragen intrestlasten	758	-715	-715
Intercalaire intresten	624	177	293
Over te dragen intrestopbrengsten	351	418	448
Toename (+) / afname (-) in voorzieningen	-5	-7	-4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 887	-3 683	-2 752
Toename (+) / afname (-) in latente belastingen	250	200	228
Variaties reële waarde financiële derivaten	11 043	-14 962	-14 962
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	332	1 076	0
Meerwaarde op verkopen	-13	-666	-666
Toename (+) / afname (-) in werkkapitaal	-317	3 774	6 347
<b>2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten</b>	<b>369</b>	<b>1 363</b>	<b>1 032</b>
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	409	1 338	1 082
Betaalde / teruggestorte winstbelasting	-40	25	-50
NETTO KASSTROMEN			
MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-118 447	-35 117	-38 047
<b>1. Aankopen</b>	<b>-120 397</b>	<b>-53 304</b>	<b>-56 234</b>
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-106 628	-7 191	-9 010
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-13 547	-46 100	-46 100
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-223	-14	-1 124
<b>2. Overdrachten</b>	<b>1 950</b>	<b>18 187</b>	<b>18 187</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedinvesteringen	950	1 637	1 637
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	1 000	16 550	16 550
NETTO KASSTROMEN			
MET BETREKKING TOT FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	71 588	-9 120	-7 723
<b>1. Opname van leningen</b>	<b>290 197</b>	<b>201 904</b>	<b>221 003</b>
<b>2. Terugbetaling van leningen</b>	<b>-175 228</b>	<b>-178 418</b>	<b>-195 874</b>
<b>3. Verstrekte financiering aan WDP Development RO</b>	<b>-33</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
<b>4. Betaalde rente</b>	<b>-13 919</b>	<b>-11 158</b>	<b>-11 399</b>
<b>5. Betaalde dividenden*</b>	<b>-29 430</b>	<b>-21 458</b>	<b>-21 458</b>
NETTO TOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	461	1 080	1 924
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	2 040	1 893	3 724

\* Het betreft hier enkel de cash-out: in 2013 en 2014 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 72% respectievelijk 60% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

<sup>57</sup> Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Zie eveneens '5.7. Toelichtingen – II. Voorstellingsbasis'.

## 5.6. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1 000)	1/01/2014	Toewijzing		Variaties in de reële		Uitgekeerde		30/06/2014
		resultaat 2013	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen*	dividenden	Overige	
<b>Eigen vermogen</b>	<b>527 080</b>	<b>0</b>	<b>23 445</b>	<b>-2 568</b>	<b>22 881</b>	<b>-52 311</b>	<b>33</b>	<b>518 560</b>
Kapitaal	124 898				3 676			128 574
Uitgiftepremies	177 057				19 204			196 261
Reserves	145 451	79 674		-2 568		-52 311	33	170 279
Nettoresultaat van de periode	79 674	-79 674	23 445					23 445

\* Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend.

in euro (x 1000)	1/01/2013	Toewijzing		Variaties in de reële		Uitgekeerde		30/06/2013
		resultaat 2012	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen*	dividenden	Overige	
<b>Eigen vermogen</b>	<b>450 181</b>	<b>0</b>	<b>47 878</b>	<b>-1 381</b>	<b>25 396</b>	<b>-46 854</b>	<b>15</b>	<b>475 234</b>
Kapitaal	117 349				4 603			121 952
Uitgiftepremies	138 428				20 793			159 221
Reserves	159 078	35 326		-1 381		-46 854	15	146 183
Nettoresultaat van de periode	35 326	-35 326	47 878					47 878

\* Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend.

## 5.7. Toelichtingen

### I. Algemene informatie over de vennootschap

WDP (Warehouses De Pauw) is een vastgoedbevak en heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen aan de Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 30 juni 2014 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels.

### II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en in overeenstemming met de IAS 34-norm voor de jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2014 (tussentijdse financiële staten). Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board* (IASB) en het *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2014.

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2014 en 2013 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2012 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2013 en 2012.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

De toepassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* heeft tot gevolg dat de joint venture WDP Development RO vanaf het boekjaar dat aanvang neemt op 1 januari 2014, is verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode in plaats van de proportionele consolidatiemethode. Dit heeft geen impact op het resultaat noch op het eigen vermogen van de groep. Echter, de voorstelling is wel veranderd in die zin dat de resultaatsimpact van de joint venture op één lijn wordt verwerkt, namelijk via de rubriek *Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures*. Tevens heeft dit in de balans hoofdzakelijk een invloed op de balansrubrieken *Vastgoedbeleggingen* en *Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)* en op de *Langlopende financiële schulden* aangezien de joint venture uitsluitend wordt verwerkt via de (balans)rubrieken *Deelnemingen in verbonden ondernemingen en joint ventures* en *Financiële vaste activa*.

### **Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2014**

- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsentiteiten en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 36 *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 39 *Financiële instrumenten – Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2014 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2015 en daarna.

- IFRS 9 *Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De groep verwacht dat bovenstaande nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties geen impact zullen hebben op de jaarrekening, behalve voor:

- IFRS 9 *Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* en IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten*, waarvan de impact op de jaarrekeningen momenteel door WDP wordt onderzocht.

### III. Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat

in euro (x 1.000)	Boekjaar 30/06/2014					Totaal IFRS	Roemenië (JV) (***)
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Niet-toegewezen		
I. Huurinkomsten*	24 910	17 813	2 836	0	0	45 559	260
III. Met verhuur verbonden kosten	-171	-89	-165	0	0	-426	0
<b>HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>24 739</b>	<b>17 724</b>	<b>2 671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 134</b>	<b>260</b>
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2 958	45	498	0	0	3 501	73
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 237	-381	-539	0	0	-4 157	-92
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	4 750	28	42	0	0	4 820	308
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>29 210</b>	<b>17 416</b>	<b>2 672</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 297</b>	<b>549</b>
IX. Technische kosten	-612	-204	-36	0	0	-851	-46
X. Commerciële kosten	-108	-50	-10	0	0	-168	-11
XII. Beheerskosten vastgoed	-460	76	5	0	0	-379	52
<b>VASTGOEDKOSTEN**</b>	<b>-1 180</b>	<b>-178</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 398</b>	<b>-5</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>28 030</b>	<b>17 238</b>	<b>2 631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47 899</b>	<b>544</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-2 767	-2 767	n/r
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>	<b>28 030</b>	<b>17 238</b>	<b>2 631</b>	<b>0</b>	<b>-2 767</b>	<b>45 132</b>	<b>544</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	0	0	0	0	13	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 018	4 276	629	0	0	1 887	-270
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>25 025</b>	<b>21 514</b>	<b>3 260</b>	<b>0</b>	<b>-2 767</b>	<b>47 031</b>	<b>274</b>
Financieel resultaat					-22 964	-22 964	
Reconciliatie segmentrapportering voor joint ventures naar IFRS	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	-606
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					-332	-332	
Belastingen					-290	-290	
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>0</b>	<b>23 445</b>	<b>-332</b>

in euro (x 1.000)	Boekjaar 30/06/2013					Totaal IFRS	Roemenië
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Niet-toegewezen		
I. Huurinkomsten*	21 562	15 919	3 142	0	0	40 624	225
III. Met verhuur verbonden kosten	-398	44	0	0	0	-353	0
<b>HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>21 164</b>	<b>15 964</b>	<b>3 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 271</b>	<b>225</b>
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2 933	51	397	0	0	3 380	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 094	-276	-454	0	0	-3 824	-11
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	3 445	53	41	0	0	3 539	48
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>24 449</b>	<b>15 791</b>	<b>3 126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 366</b>	<b>263</b>
IX. Technische kosten	-451	-182	-42	0	0	-675	-10
X. Commerciële kosten	-133	-49	-10	0	0	-192	-26
XII. Beheerskosten vastgoed	-374	18	1	0	0	-355	-3
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-959</b>	<b>-213</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 223</b>	<b>-40</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>23 490</b>	<b>15 578</b>	<b>3 075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 143</b>	<b>223</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-2 304	-2 304	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>	<b>23 490</b>	<b>15 578</b>	<b>3 075</b>	<b>0</b>	<b>-2 304</b>	<b>39 839</b>	<b>223</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	666	0	666	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-253	3 696	240	0	0	3 683	-931
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>23 237</b>	<b>19 274</b>	<b>3 315</b>	<b>666</b>	<b>-2 304</b>	<b>44 188</b>	<b>-708</b>
Financieel resultaat					4 992	4 992	
Reconciliatie segmentrapportering voor joint ventures naar IFRS	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	n/r	-368
Belastingen					-1 076	-1 076	
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>n/r</b>	<b>0</b>	<b>47 878</b>	<b>-1 076</b>

\* De opbrengsten van zonne-energie bedroegen in de eerste jaarhalf van 2014 4,124 miljoen euro en in de eerste jaarhalf van 2013 3,244 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (3,826 miljoen euro) en in Roemenië (0,298 miljoen euro). De opbrengsten van zonne-energie maken deel uit van de rubriek 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

\*\* Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille bedraagt 10% en het maximale risico per site 5%. Zie eveneens '4.1. Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille'.

\*\*\* De joint venture WDP Development RO wordt conform IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De bovenstaande tabel geeft het operationeel resultaat (voor algemene kosten en volgens het 51% aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het 51% aandeel in het resultaat van deze entiteit zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de vier geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, enz. 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.





## V. Gegevens over de dochterondernemingen

in euro (x 1 000)	Deel van het kapitaal	
	30/06/2014	30/06/2013
<b>Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie</b>		
<b>Naam en volledig adres van de zetel</b>		
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland NV – Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland met deelneming in		
WDP Development NL NV – Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland*	100%	100%
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België**	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België**	100%	100%
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België***	100%	
Transeuropean Leuven NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België****	100%	
Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België*****	100%	
WDP CZ SRO - Hvezdova 1716/2b - 140 78 Praag - Tsjechië*****	0%	0%

### Joint ventures

WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië	51%	51%
---	-----	-----

\* WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.

\*\* Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Leasehold en Eurologistik 1 Freehold, die de rechten hebben op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Begin oktober 2013 fuseerde WDP met haar 100% dochtervennootschap Eurologistik Leasehold. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

\*\*\* Begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen van de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw te Asse (Kobbegem) dat via deze transactie werd verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

\*\*\*\* Eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw te Ternat. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

\*\*\*\*\* Eveneens eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap is eigenaar van een multi-unit in Zaventem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

\*\*\*\*\* Op 20 juni 2013 realiseerde WDP de verkoop van 100% van de aandelen in haar Tsjechische dochteronderneming WDP CZ.

## VI. Overzicht vorderbare geannualiseerde huuropbrengsten (inclusief inkomsten uit zonne-energie)

<i>in euro (x 1 000)</i>	30/06/2014	31/12/2013
Geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)		
waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	6 929	9 990
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	20 187	16 190
meer dan vijf jaar is	74 660	66 014
<b>EINDSALDO</b>	<b>101 776</b>	<b>92 194</b>

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

## VII. Vastgoedbeleggingen – mutatietablel<sup>58</sup>

<i>in euro (x 1 000)</i>	2014				Roemenië
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	
<b>per 01/01</b>	<b>683 094</b>	<b>404 966</b>	<b>79 673</b>	<b>1 167 733</b>	<b>26 328</b>
Investerings	7 679	22 676	243	30 598	373
Nieuwe aankopen	15 035	77 697	0	92 732	0
Vervreemdingen	0	-125	0	-125	0
Variatie in de reële waarde	-3 018	4 276	629	1 887	-270
<b>per 30/06</b>	<b>702 790</b>	<b>509 490</b>	<b>80 545</b>	<b>1 292 825</b>	<b>26 431</b>

<i>in euro (x 1 000)</i>	2013				Roemenië
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	
<b>per 01/01</b>	<b>591 049</b>	<b>363 746</b>	<b>80 619</b>	<b>1 035 414</b>	<b>25 201</b>
Investerings	22 732	3 446	251	26 429	2 470
Nieuwe aankopen	51 516	35 236	0	86 752	0
Verwervingen vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	22 000	0	0	22 000	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-948	0	0	-948	0
Vervreemdingen	-1 637	0	0	-1 637	0
Variatie in de reële waarde	-1 618	2 538	-1 197	-277	-1 343
<b>per 31/12</b>	<b>683 094</b>	<b>404 966</b>	<b>79 673</b>	<b>1 167 733</b>	<b>26 328</b>

Voor gebeurtenissen na het einde van de periode, zie 2.4. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum.*

<sup>58</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

### VIII. Staat van de schulden

in euro (x 1 000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30/06/2014	restated 31/12/2013	30/06/2014	restated 31/12/2013	30/06/2014	restated 31/12/2013	30/06/2014	restated 31/12/2013
Commercial paper	145 933	145 341	145 933	145 341				
Straight loans	4 665	22 449	4 665	22 449				
Roll-over kredieten	71 157	2 216	71 157	2 216				
Leasingschulden	3 419	3 468	3 419	3 468				
Overige	1	3	1	3				
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>225 175</b>	<b>173 477</b>	<b>225 175</b>	<b>173 477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Roll-over kredieten	389 327	449 103			319 423	424 916	69 904	24 187
Obligatielening	174 414	49 625			0	0	174 414	49 625
Leasingschulden	14 429	16 171			9 767	10 481	4 662	5 690
Overige	0	0			0	0	0	0
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>578 170</b>	<b>514 899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>329 190</b>	<b>435 397</b>	<b>248 980</b>	<b>79 502</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>803 345</b>	<b>688 376</b>	<b>225 175</b>	<b>173 477</b>	<b>329 190</b>	<b>435 397</b>	<b>248 980</b>	<b>79 502</b>

Voor verdere info verwijzen wij naar 2.5. *Tussentijds beheerverslag – Beheer van financiële middelen.*

### IX. Financiële instrumenten

#### Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

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

FINANCIËLE ACTIVA (in euro x 1 000)	Niveau (IFRS)	30/06/2014	
		Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
Leningen en vorderingen	2	23 337	23 337
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	5 652	5 652
Handelsvorderingen	2	8 022	8 022
Kas en kasequivalenten	2	2 040	2 040
<b>TOTAAL</b>		<b>39 050</b>	<b>39 050</b>

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	Niveau (IFRS)	30/06/2014	
		Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
<i>(in euro x 1 000)</i>			
Commercial paper	2	145 933	145 933
Obligatielening	2	174 414	180 692
Bankschuld	2	465 149	465 149
Leasingschuld	2	17 848	17 848
Overige financiële schulden	2	1	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2	17 414	17 414
<b>TOTAAL</b>		<b>820 759</b>	<b>827 037</b>

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

### Financiële instrumenten aan reële waarde

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op zijn financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van het netto courant resultaat (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 hedging* beleid. De groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (*trading*). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IAS 39. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële 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 in IFRS 13. De details en waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkinginstrumenten zijn als volgt:

CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel			30/06/2014	30/06/2014
		bedrag (in euro x 1 000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in j)	Activa	Verplichtingen
IRS	2	414 424	3,25	5,5	0	50 792
IRS (callable)	2	66 000	3,58	3,7	0	7 973
Floor KI / Cap KO	2	10 000	4,50	4,5	0	1 908
<b>TOTAAL</b>		<b>490 424</b>	<b>3,32</b>	<b>5,3</b>	<b>0</b>	<b>60 672</b>

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

<i>in euro (x 1 000)</i>	30/06/2014	<i>restated</i> 31/12/2013
Langlopende en kortlopende verplichtingen	891 793	756 010
Uit te sluiten:		
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	-1 060	-1 065
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-60 469	-49 062
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	-204	-647
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	-8 581	-4 184
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A 821 480</b>	<b>701 052</b>
<b>Totale activa van de balans</b>	<b>1 410 353</b>	<b>1 283 090</b>
Uit te sluiten:		
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	-80
<b>Totaal activa</b>	<b>B 1 410 353</b>	<b>1 283 010</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B 58,25%</b>	<b>54,64%</b>

### **Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad**

Naar aanleiding van artikel 54 van het KB met betrekking tot de vastgoedbevak van 7 december 2010, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de bevak. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de bevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

#### *Evolutie schuldgraad*

Gedurende de eerste jaarhelft van 2014 steeg de geconsolideerde schuldgraad van WDP tot 58,2% per 30 juni 2014 tegenover 54,6% per 31 december 2013. Dit is met in achtneming van een totaal investeringsvolume van circa 125 miljoen euro, maar tevens rekening houdende met het succes van het keuzedividend waarbij het eigen vermogen werd versterkt met 23 miljoen euro.

Op basis van de huidige schuldgraad van 58,2% per 30 juni 2014 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 250 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 40 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 150 miljoen euro of 11% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.320,5 miljoen euro, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de schatters in 2011-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille.

#### *Voorziene evolutie schuldgraad in 2014*

Er wordt beoogd om de schuldgraad te behouden op een niveau tussen de 55% en 60%, en in deze context zijn de vooropgestelde doelstellingen van WDP gebaseerd op een gelijkblijvende kapitaalstructuur.



De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2014 waarschijnlijk evolueren van 58,2% per 30 juni 2014 naar circa 56% per 31 december 2014. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma.<sup>59</sup>
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2014 van circa 67 miljoen euro, waarvan reeds 32,9 miljoen euro werd gerealiseerd in H1 2014.

#### *Besluit*

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

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

#### **XI. Transacties tussen verbonden ondernemingen**

Naast de bestuurdersvergoeding aangerekend door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP, zijn er geen andere transacties tussen verbonden ondernemingen. Voor het volledige jaar 2014 is deze vergoeding vastgesteld op 1.125.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2014, inclusief de basisvergoedingen en de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak. (Zie eveneens 5.7. *Beheerverslag – Corporate governance en structuren* in het *Jaarlijks financieel verslag 2013*)

---

<sup>59</sup> Zie ook '2.3. *Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen*'.

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

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2014 voor een totaalbedrag van 5.108.176 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

### VOLLEDIG OVERZICHT PER 30/06/2014

(in euro)

Milieu	224 373
Huur en concessie	1 418 530
Financieel	2 707 294
Juridisch	750 000
Services	7 979

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

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financierders<sup>60</sup>:

- Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypotheeken of volmachten daartoe (*negative pledge*).
- WDP heeft de verbintenis aangegaan met de verschillende financierders om gekwalificeerd te blijven als vastgoedbevak. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in het KB van 10 april 1995, het KB van 21 juni 2006 en het KB van 7 december 2010. Voor meer informatie zie het *Jaarlijks financieel verslag 2013* dat beschikbaar is via [www.wdp.be](http://www.wdp.be).
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland NV heeft WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financierders verbindt WDP zich ertoe om een *Interest Coverage Ratio*<sup>61</sup> aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x.<sup>62</sup> Voor het eerste semester van 2014 bedraagt deze ratio 3,6x.
- Bij sommige financierders verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financierder naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.

<sup>60</sup> Onder 'Financierders' wordt verstaan de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de Debt Capital Markets.

<sup>61</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

<sup>62</sup> Behalve voor drie leningen waarvoor de minimale Interest Coverage Ratio 2,0x bedraagt.

- Bij sommige financierders verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2014 bedraagt deze ratio 0%.

Per 30 juni 2014 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

Daarnaast heeft WDP per balansdatum van 30 juni 2014, de verplichting om de gronden voor de projecten te Tiel en Harderwijk te verwerven vóór jaareinde.<sup>63</sup>

### **XIII. Feiten na balansdatum**

Voor de gebeurtenissen na balansdatum, verwijzen we naar 2.4. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum*.

---

<sup>63</sup> Zie ook '2.4. Transacties en verwezenlijkingen - Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring'.

## 6. Verslag van de commissaris

### **Verslag inzake het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2014**

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2014, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, de geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XIII.

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

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw Comm. VA (*de vennootschap*) en haar dochterondernemingen (*samen de groep*), opgesteld in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standard IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte balans bedragen 1.410.353 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 23.445 (000) euro.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met 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 het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

#### *Reikwijdte van het beperkt nazicht*

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie*, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een beperkt nazicht 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 werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (*International Standards on Auditing*) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht 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 het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 4 augustus 2014

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

**DE COMMISSARIS**

## 7. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart De Pauw NV, zaakvoerder en vast vertegenwoordigd door Tony De Pauw, dat bij haar weten:

- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van WDP en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds financieel verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder normale marktvoorwaarden.

---

**Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:**

WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
Belgium

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

**Joost Uwents**  
CEO

T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 476 88 99 26  
[joost.uwents@wdp.be](mailto:joost.uwents@wdp.be)

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO

T +32 (0) 52 338 400  
M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.be](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.be)

Image gallery: [www.wdp.be/relations/pressmedia](http://www.wdp.be/relations/pressmedia)

---

*Vastgoedbevak WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 2 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over meer dan 100 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Frankrijk, Nederland en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).*

*WDP Comm. VA – Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht.  
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel)*

---



Find your WDP warehouses  
on our **MOBILE APP**  
**mobile.wdp.eu**

**WDP Comm. VA**

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem  
T. +32 (0)52 338 400 | F. +32 (0)52 373 405  
info@wdp.eu | www.wdp.eu  
ondernemingsnummer: 0417.199.869



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

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