



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2018

Woensdag 1 augustus 2018, 07u00  
Gereguleerde informatie



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

## Halfjaarlijks financieel verslag 2018

- ▶ De EPRA-winst over H1 2018 bedraagt 65,1 miljoen euro, een stijging met 14% ten opzichte van H1 2017. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 2,94 euro, gestegen met 10% ten opzichte van H1 2017.
- ▶ WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,00 euro voor 2018, alsmede een beoogd brutodividend van 4,80 euro – telkens een stijging met 7%.
- ▶ In de loop van het eerste semester van 2018 kon 150 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd.
- ▶ Halfweg het strategische groeiplan 2016-20 is een volume van circa 900 miljoen euro aan investeringen geïdentificeerd. WDP is dus op schema om zijn beoogd investeringsvolume van 1,25 miljard euro te realiseren, alsmede de vooropgestelde doelstelling van een EPRA-winst tot 7,00 euro per aandeel – zoals eerder bijgesteld begin dit jaar.

## Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst<sup>1</sup> over H1 2018 bedraagt 65,1 miljoen euro, met name een stijging met 13,7% in vergelijking met H1 2017 (57,2 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel<sup>2</sup> over H1 2018 bedraagt 2,94 euro, een stijging met 10,2% tegenover 2,67 euro in H1 2017.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over H1 2018 bedraagt 94,2 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 35,3 miljoen euro (met name 1,3%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over H1 2018 bedraagt 4,26 euro, tegenover 6,39 euro in H1 2017.
- ▶ De bezettingsgraad<sup>3</sup> bedraagt 97,3% op 30 juni 2018, tegenover 97,4% per 31 december 2017. De gemiddelde resterende looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurcontracten en tot eindvervaldag van de WDP-portefeuille bedraagt respectievelijk 6,0 jaar en 7,5 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 30 juni 2018 bedraagt de schuldgraad 54,8%/55,1% (IFRS<sup>4</sup>/proportioneel), tegenover 50,8%/52,2% per 30 juni 2017.
- ▶ De EPRA NAV<sup>5</sup> bedraagt 59,3 euro op 30 juni 2018, tegenover 58,3 euro op 31 december 2017. De IFRS NAV bedraagt 56,9 euro op 30 juni 2018, tegenover 56,3 euro op 31 december 2017.
- ▶ Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 900 miljoen euro. In het eerste semester van 2018 kon immers een additioneel investeringsvolume van 150 miljoen euro worden vastgelegd. Halfweg het strategisch groeiplan 2016-20 is WDP dus op schema om zijn beoogd investeringsvolume van 1,25 miljard euro te realiseren. Dit pakket aan investeringen omvat verschillende verhuurde projecten op de recent aangekochte grondposities en bestaat voornamelijk uit repeat business met bestaande klanten.
- ▶ Voor 2018 bevestigt WDP de verwachting van een EPRA-winst van 6,00 euro per aandeel (een stijging van 7%). Op basis van deze vooruitzichten, wordt een dividend voor 2018 (uitbetaalbaar in 2019) vooropgesteld tot 4,80 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 7% ten opzichte van 2017.<sup>6</sup> Voor de periode 2018-20 wordt gestreefd naar een cumulatieve stijging van de EPRA-winst van 25% tot 7,00 euro per aandeel, tegenover 5,60 in 2017.<sup>6</sup>

In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit persbericht via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie zal ook steeds van een symbool (▼) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft. In hoofdstuk 8-9 van dit persbericht wordt bovendien een reconciliatie van deze indicatoren gegeven.

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijning.

## INHOUD

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1. Risicofactoren</b>	<b>5</b>
<b>2. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag</b>	<b>6</b>
<b>3. Tussentijds beheerverslag</b>	<b>7</b>
3.1 Geconsolideerde kerncijfers	7
3.2 EPRA-metrics	8
3.3 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2018	8
3.4 Transacties en verwezenlijkingen	17
3.5 Beheer van financiële middelen	24
3.6 Vooruitzichten	27
<b>4. Aandelen en obligaties</b>	<b>29</b>
4.1 Het aandeel	29
4.2 De obligaties	30
4.3 Aandeelhouderschap	31
4.4 Financiële agenda	31
<b>5. Vastgoedverslag</b>	<b>32</b>
5.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	32
5.2 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Luxemburg, Nederland, Frankrijk en Roemenië	38
5.3 Conclusies van de vastgoeddeskundigen	39
<b>6. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2018</b>	<b>41</b>
6.1 Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening	41
6.2 Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat	42
6.3 Componenten van het nettoresultaat	42
6.4 Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2018	43
6.5 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht	44
6.6 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	45
6.7 Toelichtingen	46
<b>7. Verslag van de commissaris</b>	<b>66</b>
<b>8. EPRA Performance measures</b>	<b>68</b>
8.1 EPRA-winst	68
8.2 EPRA NAV	68
8.3 EPRA-kostratio	69
8.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY	69
<b>9. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures</b>	<b>70</b>
9.1 Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)	70
9.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	70
9.3 Operationele marge	70
9.4 Gemiddelde kost van de schuld	71
9.5 Financieel resultaat (exclusief variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten)	71
9.6 Hedge ratio	71
9.7 Schuldgraad	72

## 1. Risicofactoren

---

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

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het *Jaarlijks financieel verslag 2017*, dat kan worden geraadpleegd via [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

## 2. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

---

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

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

## 3. Tussentijds beheerverslag

### 3.1 Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers		
Operatieel	30.06.2018	31.12.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2.987,5	2.669,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	7,1	7,1
Nettohuurrendement (EPRA) <sup>2</sup> (in %)	6,3	6,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>3</sup> (in jaren)	6,0	6,2
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	97,3	97,4
Like-for-like huurgroei <sup>5</sup> (in %)	2,0	1,1
Operationele marge <sup>6</sup> (in %)	91,6	92,7
Financieel	30.06.2018	31.12.2017
Schuldgraad (IFRS) <sup>7</sup>	54,8	51,5
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	55,1	53,1
Interest Coverage Ratio <sup>8</sup> (in x)	4,7	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %) <sup>9</sup>	2,3	2,6
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,3	4,1
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,6	4,5
Hedge ratio <sup>10</sup> (in %)	87	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>11</sup> (in jaren)	7,4	7,6
Resultaat (in miljoen euro)	30.06.2018	30.06.2017
Vastgoedresultaat	90,1	74,5
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	82,5	69,1
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) <sup>12</sup>	-15,5	-13,2
EPRA-winst <sup>13</sup>	65,1	57,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>14</sup>	35,3	66,3
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-3,5	15,6
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-2,6	-2,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	94,2	137,0
Gegevens per aandeel (in euro)	30.06.2018	30.06.2017
EPRA-winst <sup>15</sup>	2,94	2,67
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>16</sup>	1,59	3,09
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,16	0,73
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,12	-0,10
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	4,26	6,39
IFRS NAV <sup>17</sup>	56,9	51,3
EPRA NAV <sup>18</sup>	59,3	53,4
EPRA NNAV <sup>19</sup>	56,5	50,9

<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 groenestroomcertificaten.

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

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

<sup>6</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking H1 2018 tegenover H1 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.2 EPRA-metrics

EPRA kernprestatie-indicatoren <sup>1</sup>	30.06.2018	31.12.2017
EPRA-winst (in euro per aandeel) <sup>2</sup>	2,94	2,67
EPRA NAV (in euro per aandeel) <sup>3</sup>	59,3	58,3
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) <sup>4</sup>	56,5	55,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,3	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,3	6,4
EPRA-leegstand (in %)	2,9	2,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	8,6	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	8,1	8,5

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

<sup>2</sup> EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com). Op basis van een vergelijking H1 2018 tegenover H1 2017.

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

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

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

## 3.3 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2018

### 3.3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over de eerste jaarhalf 2018 bedraagt 65,1 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging met 13,7% tegenover het resultaat van 57,2 miljoen euro over dezelfde periode in 2017. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 2,94 euro, een stijging met 10,2% tegenover 2,67 euro over dezelfde periode vorig jaar, met inbegrip van 3% meer uitstaande aandelen.

Deze stijging van de EPRA-winst, is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2017-18 via een combinatie van acquisities, voorverhuurde projecten en de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten verder actief beheerd en onder controle gehouden.



### 3.3.2 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

#### Over het eerste semester van 2018 (analytisch schema)

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	H1 2018	H1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	83.688	70.011	13.678	19,5%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	2	402	-400	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	7.227	5.601	1.626	29,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-818	-1.477	659	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>90.100</b>	<b>74.536</b>	<b>15.563</b>	<b>20,9%</b>
Vastgoedkosten	-3.127	-2.391	-736	30,8%
Algemene kosten van de vennootschap	-4.486	-3.082	-1.405	45,6%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>82.486</b>	<b>69.064</b>	<b>13.423</b>	<b>19,4%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-15.542	-13.170	-2.372	18,0%
Belastingen op EPRA-winst	-532	-145	-387	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-450	-450	0	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	214	1.945	-1.731	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.114	0	-1.114	n.r.
<b>EPRA-winst</b>	<b>65.063</b>	<b>57.244</b>	<b>7.819</b>	<b>13,7%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	36.550	64.592	-28.043	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-348	-114	-234	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-933	-21	-913	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	485	1.808	-1.323	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>35.753</b>	<b>66.266</b>	<b>-30.512</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-498	0	-498	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>35.255</b>	<b>66.266</b>	<b>-31.010</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-3.482	15.638	-19.120	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-3.482</b>	<b>15.638</b>	<b>-19.120</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-3.482</b>	<b>15.638</b>	<b>-19.120</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.709	-2.003	-706	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-160	160	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-2.709</b>	<b>-2.163</b>	<b>-547</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	66	0	66	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-2.643</b>	<b>-2.163</b>	<b>-481</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>95.738</b>	<b>136.985</b>	<b>-41.247</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-1.546	0	-1.546	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>94.192</b>	<b>136.985</b>	<b>-42.792</b>	<b>n.r.</b>

Kernratio's (in euro per aandeel)	H1 2018	H1 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	2,94	2,67	0,27	10,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,59	3,09	-1,50	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,16	0,73	-0,89	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,12	-0,10	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	4,26	6,39	-2,13	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	2,89	2,62	0,27	10,2%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.116.435	21.439.828	676.607	3,2%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22.506.602	21.816.404	690.198	3,2%

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

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

## Over het tweede kwartaal van 2018 (analytisch schema)

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q2 2018	Q2 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	42.490	35.322	7.168	20,3%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	2	0	2	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	5.297	4.022	1.275	31,7%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	952	187	764	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>48.741</b>	<b>39.532</b>	<b>9.209</b>	<b>23,3%</b>
Vastgoedkosten	-1.617	-1.062	-555	52,2%
Algemene kosten van de vennootschap	-2.287	-1.483	-804	54,2%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>44.837</b>	<b>36.987</b>	<b>7.850</b>	<b>21,2%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-8.023	-6.389	-1.635	25,6%
Belastingen op EPRA-winst	-445	-138	-308	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-225	-225	0	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	118	1.441	-1.323	n.r.
Minderheidsbelangen	-672	0	-672	n.r.
<b>EPRA-winst</b>	<b>35.590</b>	<b>31.677</b>	<b>3.913</b>	<b>12,4%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	23.975	45.720	-21.746	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-226	361	-587	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-359	-44	-316	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	485	1.759	-1.273	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>23.874</b>	<b>47.796</b>	<b>-23.922</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-143	0	-143	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>23.731</b>	<b>47.796</b>	<b>-24.065</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-6.954	8.100	-15.054	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-6.954</b>	<b>8.100</b>	<b>-15.054</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-6.954</b>	<b>8.100</b>	<b>-15.054</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.635	-1.131	-504	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-80	80	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.211</b>	<b>-424</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	33	0	33	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-1.603</b>	<b>-1.211</b>	<b>-391</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>51.547</b>	<b>86.362</b>	<b>-34.815</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-782	0	-782	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>50.765</b>	<b>86.362</b>	<b>-35.597</b>	<b>n.r.</b>

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q2 2018	Q2 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	1,60	1,47	0,13	9,0%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,07	2,22	-1,15	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,31	0,38	-0,69	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,07	-0,06	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	2,28	4,01	-1,72	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	1,58	1,45	0,13	8,9%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.222.416	21.552.363	670.053	3,1%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22.506.602	21.816.404	690.198	3,2%

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

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

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

## Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 90,1 miljoen euro over de eerste jaarmidde van 2018, een stijging met 20,9% tegenover vorig jaar (74,5 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2017-18 in de vijf landen waarin WDP actief is, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten en met de klemtoon op Nederland en Roemenië waar de groei in de logistieke sector vandaag het sterkst is. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +2,0%<sup>7</sup>, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 7,2 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 5,6 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was).

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1 000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>1</sup>
I.	Huurinkomsten	33.720	39.863	3.404	7.074	84.061	467
III.	Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>	-670	234	64	0	-371	-29
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten		33.051	40.097	3.468	7.074	83.690	438

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

<sup>2</sup> De rubriek *Met verhuur verbonden kosten* bestaat uit de *Te betalen huur op gehuurde activa* en de *Waardeverminderingen op handelsvorderingen*.

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 82,5 miljoen euro over de eerste jaarmidde van 2018, een stijging met 19,4% tegenover dezelfde periode vorig jaar (69,1 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 7,6 miljoen euro over het eerste semester, een stijging met 2,1 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2017. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille (de stijging wordt immers deels verklaard door een opbrengst in 2017 binnen de algemene kosten gerelateerd aan management fees aangerekend aan de Roemeense entiteit die vanaf 2018 volledig wordt geconsolideerd – voorheen verwerkt als joint venture via de vermogensmutatiemethode). WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge over het eerste semester van 2018 91,6% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)<sup>8</sup> bedraagt -15,5 miljoen euro over de eerste jaarmidde van 2018, een verhoging tegenover vorig jaar (-13,2 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en het wegvallen van de intresten ontvangen op

<sup>7</sup> Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille, en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

<sup>8</sup> Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

financiering verleend aan de Roemeense entiteit die nu volledig geconsolideerd wordt (voorheen via de vermogensmutatiemethode).

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.601,9 miljoen euro op 30 juni 2018 ten opzichte van 1.168,9 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,3% in het eerste semester van 2018, tegenover 2,6% in 2017.

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

---

Het resultaat van 0,2 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2018 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de joint ventures. In 2017 was hierin ook het resultaat van de Roemeense entiteit verwerkt.

## EPRA-winst

---

De EPRA-winst van WDP over het eerste halfjaar van 2018 bedraagt 65,1 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,7% tegenover het resultaat van 57,2 miljoen euro in 2017. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 10,2% gestegen, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 3%.

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

---

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<sup>9</sup> over het eerste semester van 2018 bedraagt +35,3 miljoen euro of +1,59 euro per aandeel<sup>10</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +66,3 miljoen euro of +3,09 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2018: België (+10,4 miljoen euro), Nederland (+19,6 miljoen euro), Frankrijk (+2,6 miljoen euro), Roemenië (+2,0 miljoen euro) en Luxemburg (+0,7 miljoen euro).

De herwaardering van 35,3 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 1,3%.

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

---

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep<sup>11</sup> bedragen -3,5 miljoen euro of -0,16 euro per aandeel in de loop van het eerste semester

<sup>9</sup> Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundigen, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

<sup>10</sup> Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel – aandeel Groep: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

van 2018 (tegenover +15,6 miljoen euro of +0,73 euro per aandeel in 2017). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 juni 2018 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van het tweede kwartaal van 2018.

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

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

---

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -2,7 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

### Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

---

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures), de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in de eerste jaarhelft van 2018 van 94,2 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 137,0 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 94,2 miljoen euro en de EPRA-winst van 65,1 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

### 3.3.3 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2018

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	30.06.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	182	146	36	n.r.
Vastgoedbeleggingen	2.823.785	2.404.027	419.758	17,5%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	115.737	95.876	19.861	20,7%
Financiële vaste activa	17.324	97.469	-80.144	-82,2%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.302	3.411	1.891	55,5%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	11.098	31.626	-20.528	-64,9%
<b>Vaste activa</b>	<b>2.973.428</b>	<b>2.632.554</b>	<b>340.874</b>	<b>12,9%</b>
Activa bestemd voor verkoop	17.862	7.525	10.337	n.r.
Handelsvorderingen	17.019	9.042	7.977	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	16.606	22.830	-6.224	n.r.
Kas en kasequivalenten	1.320	1.231	89	n.r.
Overlopende rekeningen	7.389	2.116	5.273	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>60.196</b>	<b>42.745</b>	<b>17.451</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.033.624</b>	<b>2.675.299</b>	<b>358.326</b>	<b>n.r.</b>
Kapitaal	172.680	168.873	3.807	2,3%
Uitgiftepremies	588.163	545.154	43.009	7,9%
Reserves	426.193	289.256	136.937	47,3%
Nettoresultaat van het boekjaar	94.192	235.156	-140.963	-59,9%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>1.281.228</b>	<b>1.238.439</b>	<b>42.790</b>	<b>3,5%</b>
Minderheidsbelangen	26.701	0	26.701	n.r.
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.307.929</b>	<b>1.238.439</b>	<b>69.490</b>	<b>5,6%</b>
Langlopende verplichtingen	1.430.043	1.158.293	271.750	23,5%
Langlopende financiële schulden	1.377.891	1.108.966	268.925	24,3%
Andere langlopende verplichtingen	52.152	49.328	2.824	5,7%
Kortlopende verplichtingen	295.652	278.566	17.086	6,1%
Kortlopende financiële schulden	223.995	240.849	-16.854	-7,0%
Andere kortlopende verplichtingen	71.657	37.717	33.940	90,0%
<b>Verplichtingen</b>	<b>1.725.695</b>	<b>1.436.860</b>	<b>288.835</b>	<b>20,1%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.033.624</b>	<b>2.675.299</b>	<b>358.326</b>	<b>13,4%</b>

Kernratio's	30.06.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	56,9	56,3	0,7	1,2%
EPRA NAV	59,3	58,3	1,0	1,7%
Koers van het aandeel	108,4	93,4	15,0	16,0%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	82,9%	60,3%	22,6%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	2.987,5	2.669,8	317,7	11,9%
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1.660,4	1.374,3	286,1	20,8%
Balanstotaal	3.033,6	2.675,3	358,3	13,4%
Schuldgraad (IFRS)	54,8%	51,5%	3,3%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup>	55,1%	53,1%	2,0%	n.r.

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

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

## Vastgoedportefeuille<sup>12</sup>

---

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>13</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2018 2.874,8 miljoen euro tegenover 2.567,4 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>14</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 2.987,5 miljoen euro in vergelijking met 2.669,8 miljoen euro eind 2017.

Deze waarde van 2.874,8 miljoen euro omvat voor 2.593,5 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 167,7 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Courcelles, Heppignies, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch en Schiphol en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 113,6 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2018 gewaardeerd tegen een fair value van 112,7 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,1%<sup>15</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,9%.

## Eigen vermogen

---

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedraagt 1.281,2 miljoen euro per 30 juni 2018, ten opzichte van 1.238,4 miljoen euro eind 2017.

Het eigen vermogen exclusief de reële waarde van financiële activa en passiva (onder meer abstractie makend van de gecumuleerde mark-to-market (M-t-M)-waarde van de rente-indekkingen en dat in het IFRS eigen vermogen is verwerkt), bedraagt 1.327,6 miljoen euro per 30 juni 2018, in vergelijking met 1.281,3 miljoen euro eind 2017. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2018, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2017 en de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend. Daarnaast was er een waardeaan groei in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke experts.

<sup>12</sup> Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

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

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

<sup>15</sup> Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

## NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 59,3 euro per 30 juni 2018. Dit betekent een stijging van 1,0 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 58,3 euro op 31 december 2017 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel<sup>16</sup> bedraagt 56,9 euro op 30 juni 2018 tegenover 56,3 euro per 31 december 2017.

## Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.601,9 miljoen euro per 30 juni 2018 tegenover 1.349,8 miljoen euro per eind december 2017, hoofdzakelijk gerelateerd aan de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit. De kortlopende financiële schulden van 224 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het traditionele commercial paper programma (193 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 2.675,3 miljoen euro per 31 december 2017 tot 3.033,6 miljoen euro per eind juni 2018. De schuldgraad evolueerde naar 54,8%/55,1% (IFRS/proportioneel) per 30 juni 2018, ten opzichte van 51,5%/53,1% (IFRS/proportioneel) per 31 december 2017.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2018 bedraagt 4,3 jaar<sup>17</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,6 jaar<sup>18</sup>. Op 30 juni 2018 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 160 miljoen euro<sup>19</sup>.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,3% in het eerste semester van 2018. De Interest Coverage Ratio<sup>20</sup> is gelijk aan 4,7x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2017. De indekkingsgraad of hedge ratio<sup>21</sup>, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 87% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,4 jaar.

<sup>16</sup> De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

<sup>17</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

<sup>18</sup> Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,0 jaar.

<sup>19</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

<sup>20</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

<sup>21</sup> Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.



## 3.4 Transacties en verwezenlijkingen

### 3.4.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 juni 2018 bereikte de portefeuille een bezettingsgraad van 97,3% tegenover 97,4% op het einde van 2017. Van de 10% huurcontracten die in 2018 op eerstvolgende vervaldatum komen, kon intussen 95% verlengd worden (tegenover 47% bij de start van het jaar). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

### 3.4.2 Acquisities en desinvesteringen

#### 3.4.2.1 Aankopen

In de loop van het eerste semester van 2018 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van 33 miljoen euro en een totale oppervlakte van 71.000 m<sup>2</sup>. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 9,8%<sup>22</sup>.

Aankopen die in de loop van het tweede kwartaal van 2018 werden gerealiseerd

---

#### België

---



**ZELLIK, BROEKOOI 170:** aankoop van een site van circa 14.000 m<sup>2</sup> bestemd voor herontwikkeling in de directe nabijheid van de WDP-locaties voor o.a. Antalis en Euro Pool System. Het investeringsbedrag betreft circa 7 miljoen euro.

#### Roemenië

---



**TIMISOARA (6):** multi-tenant locatie voor o.a. Procter & Gamble van in totaal ongeveer 37.000 m<sup>2</sup>. Gezien deze site is gelegen aan de bestaande WDP-locatie te Timisoara, kan worden ingespeeld op de eventuele vraag van bestaande en/of nieuwe klanten naar bijkomende vastgoedruimte in de toekomst. Het investeringsbedrag betreft circa 21 miljoen euro.

---

<sup>22</sup> Exclusief grondreserve.

## Overzicht van alle aankopen in de loop van 2018

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Zellik	ontwikkelingspotentieel	14.000	7
BE		14.000	7
RO Brasov (2)	Flenco	20.000	5
RO Timisoara (6)	Procter & Gamble / various	37.000	21
RO		57.000	26
Totaal		71.000	33

### 3.4.2.2 Verkopen

**LEUVEN, VAART 25-35:** inspelend op de vraag naar meer woongelegenheid in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. De oplevering van I Love Hungaria is gefaseerd voorzien vanaf het voorjaar 2019. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., verkocht.<sup>23</sup> Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 67%.

Bijkomend werd in de loop van het eerste halfjaar van 2018 de locatie te **MEER** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 17,9 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op een gebouw te Puurs, nog een gedeelte van de niet-strategische site te Anderlecht, de site te Aix-en-Provence en een gedeelte van de site te Leuven.

<sup>23</sup> Zie persbericht van 30 april 2015.

### 3.4.3 Projecten die in de loop van de eerste helft van 2018 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste semester van 2018 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 107.100 m<sup>2</sup>. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,3%, met een investeringsbedrag van circa 70 miljoen euro.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 29	Total Exotics	1Q18	4.000	7
NL Bleiswijk, Spectrumlaan 31	Misi	1Q18	7.000	7
NL Echt, Fahrenheitweg	Dick Vijn	2Q18	14.000	10
NL Moerdijk, Energieweg 4	Gondrand Traffic	2Q18	18.000	18
NL			43.000	41
RO Aricestii Rahtivani	Kamtec	1Q18	4.500	3
RO Oarja (3)	Ceva Logistics	2Q18	29.000	10
RO Oradea (1)	Kuehne + Nagel	1Q18	4.000	2
RO Paulesti (1)	Global Enterprises International	2Q18	4.800	3
RO Ramnicu Valcea (3)	Faurecia	1Q18	4.800	3
RO Timisoara (2)	TE Connectivity Solutions	1Q18	8.000	4
RO Timisoara (3)	Mömax	1Q18	3.000	2
RO Timisoara (4)	360 Co-Packing	1Q18	6.000	2
RO			64.100	29
Totaal			107.100	70



### 3.4.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van 301 miljoen euro<sup>24</sup> met een totale oppervlakte van 401.200 m<sup>2</sup> een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,9%.

#### 3.4.4.1 Projecten die in de loop van het tweede kwartaal van 2018 werden geïdentificeerd

##### Nederland

---



**BLEISWIJK, PRISMAPARK:** nieuwbouwproject met een oppervlakte van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup> dat zal worden opgeleverd in de loop van het tweede kwartaal van 2019. Deze ruimte zal worden gehuurd door groenten- en fruitspecialist Hoogsteder Groep, een dochtervennootschap van The Greenery, op basis van een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 6,5 miljoen euro.



**HEERLEN, EARL BAKKENSTRAAT:** CEVA Logistics wenst zijn bestaande ruimte op deze locatie uit te breiden. Het bestaande magazijn zal aldus worden uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 13.000 m<sup>2</sup> (voorziene oplevering: Q4 2018). Het huurcontract voor deze ruimte heeft een looptijd van 3,5 jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 6 miljoen euro.

##### Roemenië

---



**BRASOV (3):** Inter Cars breidt zijn bestaande opslagruimte uit met een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup> met bijkomende truck parking en gaat hiervoor een huurcontract van zeven jaar aan. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2018. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 2 miljoen euro.



**BOEKAREST (6):** WDP is gestart met de realisatie van circa 2.500 m<sup>2</sup> voor Kitchen Shop. Dit nieuwbouwproject zal in de loop van het tweede kwartaal van 2019 worden opgeleverd en betreft een investeringsbudget van circa 1,5 miljoen euro. Kitchen Shop zal de locatie huren op basis van een huurcontract van tien jaar.

---

<sup>24</sup> Cost to come: 141 miljoen euro.

### 3.4.4.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	4Q18	15.000	8
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
BE			20.000	16
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Auchan + Innovation First	4Q18	25.000	11
LU			25.000	11
NL Amsterdam, Kaapstadweg	DHL	4Q18	14.000	14
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	1Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (1)	Mediq	3Q18	25.000	13
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (3)	Toolstation	3Q18	11.900	9
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (4)	Konings-Zuivel	1Q19	8.000	6
NL Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (5)	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	Ceva Logistics	4Q18	13.000	6
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding, New Corp Logistics	4Q18	22.075	18
NL Rotterdam, Bedrijvenpark Oudeland	Synergy foods	4Q19	6.675	7
NL Schiphol Logistics Park	Rapid Logistics	4Q18	17.000	24
NL Solar	Various	4Q18	10 MWp	10
NL Tiel, De Diepert 5	Kuehne + Nagel	4Q18	12.000	16
NL Veghel, Marshallweg 2	Kuehne + Nagel	4Q18	35.000	26
NL Zwolle	wehkamp	4Q18	25.000	24
NL			241.600	206
RO Brasov (3)	Inter Cars	3Q18	3.000	2
RO Bucharest (4)	Aquila Part Prod Com	3Q18	24.000	15
RO Bucharest (5)	Sarantis Romania	4Q18	10.000	6
RO Bucharest (6)	Kitchen Shop	2Q19	2.500	2
RO Cluj-Napoca (3)	Profi	3Q18	11.000	10
RO Constanta	Vestas ceu Romania	3Q18	2.300	1
RO Oarja (4)	Ceva Logistics	3Q18	18.000	5
RO Oradea (2)	Inteva Products Salonta	3Q18	16.000	8
RO Paulesti (2)	Production company	3Q18	8.800	7
RO Sibiu (3)	Aeronamic Eastern Europe	2Q19	4.000	4
RO Timisoara (5)	360 Co-Packing	3Q18	15.000	8
RO			114.600	68
<b>Totaal</b>			<b>401.200</b>	<b>301</b>



### 3.4.5 Duurzaamheid

#### Zonnepanelenproject in Nederland

---

Momenteel is de tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland in uitvoering, goed voor een totale investering van circa 25 miljoen euro en een extra capaciteit van in totaal 25 MWp tegen eind 2019<sup>25</sup>. Na oplevering beschikt WDP over een totaal geïnstalleerd vermogen van 85 MWp aan zonne-energie in portefeuille. Op middellange termijn ambiert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp. Dit is het equivalent van de electriciteitsbehoefte van een stad met meer dan 25.000 gezinnen.

#### Energiebeheersysteem voor de volledige vastgoedportefeuille

---

WDP en nanoGrid, specialist in energiebeheer, hebben een overeenkomst getekend om alle WDP-warehouses uit te rusten met een energiebeheersysteem tegen eind 2018. Met dit energy monitoring systeem kan het verbruik van de klant geoptimaliseerd worden en dus op de energiefactuur worden bespaard.

#### Green finance framework

---

WDP heeft recent een green bond uitgegeven binnen het kader van zijn nieuw geïmplementeerde groene financieringsprogramma. Dit *green finance framework* ondersteunt de onderneming in zijn duurzame activiteiten zoals investeringen in alternatieve energie en maatregelen ter bevordering van de energie-efficiëntie van de vastgoedportefeuille, in een streven om de eventuele nadelige impact op het milieu te beperken en te compenseren<sup>26</sup>.

### 3.4.6 Solide basis voor groei in Roemenië

Zoals eerder aangekondigd, heeft WDP het kapitaal in WDP Development RO versterkt via de omzetting van een achtergestelde aandeelhouderslening in eigen vermogen, om op die manier verdere groei van de Roemeense vastgoedportefeuille mogelijk te maken. Deze structuur zorgt ervoor dat de deelnemingsverhouding tussen beide aandeelhouders vanaf januari 2018 is gewijzigd voor WDP/Jeroen Biermans van 51/49 naar 80/20. Omwille van deze nieuwe samenwerking tussen aandeelhouders en de daaraan verbonden participaties, consolideert WDP sinds 1 januari 2018 deze activiteit volledig in zijn IFRS-rekeningen, daar waar deze voorheen verwerkt werd via de vermogensmutatiemethode.

Op die manier is de basis gelegd om via verdere financiering vanuit de WDP-groep, de groei van de vastgoedportefeuille in Roemenië mogelijk te maken naar een waarde van 500 miljoen euro tegen 2020.

---

<sup>25</sup> Heden zijn commerciële akkoorden gesloten voor de installatie van 10MWp.

<sup>26</sup> Alle modaliteiten in het kader van deze green finance framework, samen met een onafhankelijke opinie zijn terug te vinden via [www.wdp.eu/nl/green-bond](http://www.wdp.eu/nl/green-bond).

Operationeel gezien heeft deze aanpassing geen gevolgen. Jeroen Biermans blijft General Manager in Roemenië en gemotiveerd aandeelhouder. Samen met zijn team staat hij in voor de operationele werking in Roemenië en zal hij de groei naar 500 miljoen euro mogelijk maken.

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

Het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 bevatte het voornemen om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen (FBI), waaronder WDP via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., niet langer toe te staan in verband met de geplande afschaffing van de dividendbelasting. We verwachten medio september 2018 meer duidelijkheid over dit onderwerp te verkrijgen bij de bekendmaking van het Belastingplan 2019.

Aangezien meer dan 35 landen over de hele wereld (waaronder de meeste G20-landen) FBI-wetgeving hebben en veel andere landen de invoering ervan actief overwegen om duurzame investeringen in de infrastructuur en vastgoedpatrimonium te stimuleren, gaat deze mogelijke wetsverandering in tegen de trends zoals eerder geconstateerd.

Bovendien kunnen niet-beursgenoteerde FBI's zich fiscaal herstructureren en mogelijk hun fiscale transparantie behouden. Dit leidt tot het ontstaan van een ongelijk speelveld en creëert een onverwacht en schadelijk neveneffect.

Wij zijn van mening dat deze kwestie alsnog kan worden opgelost. Wij spannen ons in, in samenwerking met onze sectorgenoten, om een oplossing te vinden.

Daarnaast was WDP in gesprek met de Nederlandse fiscale administratie, die aan WDP had aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V., die het statuut van FBI heeft, aan een nieuwe aandeelhouderstoets diende onderworpen te worden (de voorwaarden hangen onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur), waarbij zij meer bepaald zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. De gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden – de vennootschap meent dat zij deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan en dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie – zijn in het licht van bovenstaande opgeschort.<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de huidige EPRA-winst per aandeel, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

## 3.5 Beheer van financiële middelen

### 3.5.1 Financiële kerncijfers

Financiële kerncijfers	30.06.2018	31.12.2017
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	1.601	1.349
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	1.660	1.374
Balanstotaal (in miljoen euro)	3.034	2.675
Schuldgraad (IFRS) (in %)	54,8	51,5
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) <sup>1</sup>	55,1	53,1
Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (in x)	4,7	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,3	2,6
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,3	4,1
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,6	4,5
Hedge ratio <sup>3</sup> (in %)	87	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>4</sup> (in jaren)	7,4	7,6

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

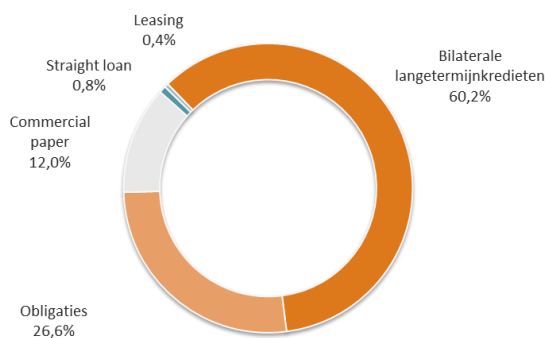
<sup>2</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar financiële lasten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

<sup>3</sup> De hedge ratio wijst op het percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

<sup>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.

### 3.5.2 Structuur van de schulden

#### Samenstelling



Op 30 juni 2018 bedroegen de totale uitstaande geconsolideerde financiële schulden 1.601,9 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- ▶ 963,9 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over veertien banken;
- ▶ 193,0 miljoen euro commercial paper<sup>28</sup>;

<sup>28</sup> Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter financiering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.



- ▶ 425,8 miljoen euro obligatieleningen;
- ▶ 12,4 miljoen euro straight loans;
- ▶ 6,8 miljoen euro leasingschulden.

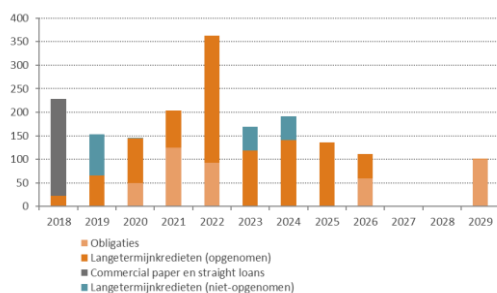
## Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. 14% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 54% hebben een looptijd van meer dan één jaar en 32% hiervan vervalt op meer dan vijf jaar.

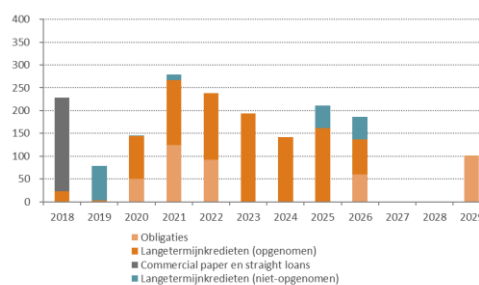
De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2018 bedraagt 4,3 jaar<sup>29</sup>. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,6 jaar<sup>30</sup>. Eind 2017 was dit respectievelijk 4,1 en 4,5 jaar.

Op 30 juni 2018 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 160 miljoen euro<sup>31</sup>. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2018, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten allemaal verlengd.

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



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



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

<sup>29</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten

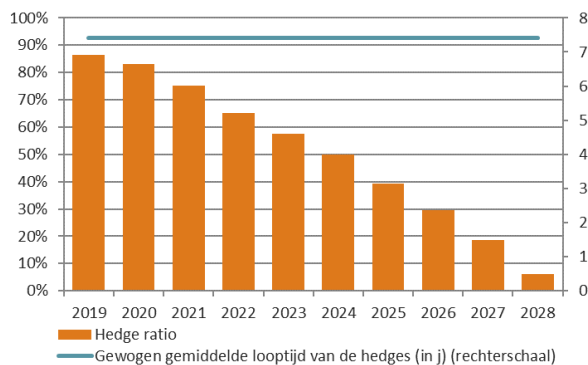
<sup>30</sup> Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden worden uitgeoefend, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,0 jaar.

<sup>31</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

## Indekkingen

De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 87% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,4 jaar.

### EVOLUTIE HEDGE RATIO



De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,3% voor het eerste semester van 2018, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2017 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,6%. De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 4,7x voor de eerste jaarhalf van 2018, tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2017.

## Uitvoering van de financieringsstrategie

- ▶ **Uitgifte van green bond van 100 miljoen euro via US private placement**  
WDP heeft eind maart 2018 een overeenkomst gesloten met één enkele US-investeerder (MetLife Inc.) voor de uitgifte van een US private placement met een looptijd van elf jaar voor in totaal 100 miljoen euro (met uitbreidingsoptie) en met een coupon van 2,62%. De uitgifte gebeurt aan de hand van green bonds die uitsluitend zullen worden aangewend voor de (her)financiering van de daarvoor in aanmerking komende duurzame activa van WDP.
- ▶ **Nieuwe bankfinanciering**  
WDP kon in de loop van de eerste jaarhalf van 2018 een bedrag van 57 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen.

## Financiële risico's

Ook in 2018 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie hoofdstuk 1. *Risicofactoren*.

### 3.6 Vooruitzichten

WDP bevestigt zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 6,00 euro in 2018, een stijging van 7% tegenover 2017. Deze stijging ligt lager dan de stijging van +10% in het de eerste jaarthelft van 2018, aangezien de opgeleverde projecten vorig jaar hoofdzakelijk vanaf het tweede kwartaal van 2017 zijn beginnen bijdragen aan het resultaat alsook een eenmalige positieve impact in het laatste kwartaal van 2017 gerelateerd aan het opzetten van een actieve belastinglatentie voor de Roemeense activiteiten. Exclusief deze laatste bedraagt de onderliggende stijging van de vooropgestelde EPRA-winst per aandeel in H2 2018 +8%.

Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2018, betaalbaar in 2019, een brutodividend voorop te stellen van 4,80 euro, eveneens een stijging van 7% en gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.<sup>32</sup>

De drijfveer hierachter is hoofdzakelijk de sterke groei van de portefeuille in 2017 via een aantal acquisities, voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2018 ten volle bijdragen aan het resultaat. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke projectontwikkelingspijplijn van circa 400.000 m<sup>2</sup> en een verwachte investering van circa 290 miljoen euro die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2018. Daarnaast heeft WDP vanaf 1 januari 2018 zijn Roemeense entiteit volledig geconsolideerd waarbij het deelnemingspercentage werd verhoogd van 51% naar 80%, hetgeen economisch impliciet neerkomt op een acquisitie van circa 80 miljoen euro<sup>33</sup>.

In 2018 komen 10% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen 95% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2018.

Voor de verwachte groei in 2018 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad

<sup>32</sup> Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn.

<sup>33</sup> Berekend als de totale portefeuille (inclusief zonnepanelen) van WDP Development RO per 31 december 2017 van 280 miljoen euro x (80% - 51%).

van circa 54% per eind 2018 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,4%. Op middellange termijn beoogt WDP nog steeds een schuldgraad tussen 55-60%<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Bij de financiering van het groeiplan op basis van een constante kapitaalstructuur wordt voor de versterking van het eigen vermogen in principe rekening gehouden met de gereserveerde winsten, keuzedividend en inbreng in natura. Voor wat betreft de schuldcomponent wordt rekening gehouden met traditionele kredietfaciliteiten en uitgifte van obligaties.

## 4. Aandelen en obligaties

### 4.1 Het aandeel

#### 4.1.1 Koers en volume

Gegevens per aandeel	30 JUN. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 16
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	22.506.602	22.009.277	21.326.043
Free float	75%	75%	74%
Marktkapitalisatie (in euro)	2.439.715.657	2.056.326.750	1.810.367.790
Verhandeld aantal aandelen	2.802.037	4.990.398	5.456.690
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	2.268.761	1.776.938	1.749.796
Free float velociteit <sup>1</sup>	33,2%	30,4%	34,5%
Beurskoers over de periode			
hoogste	109,80	98,04	93,87
laagste	93,30	82,09	69,85
slot	108,40	93,43	84,89
EPRA NAV <sup>2</sup> (in euro)	59,3	58,3	51,2
IFRS NAV <sup>3</sup> (in euro)	56,9	56,3	48,4
Uitkeringspercentage	n.r.	82%	90%
EPRA-winst/aandeel <sup>4</sup> (in euro)	2,94	5,60	5,30
EPRA-winst/aandeel <sup>5</sup> (in euro)	2,89	5,52	4,72
Brutodividend/aandeel (in euro)	n.r.	4,50	4,26
Nettodividend/aandeel (in euro)	n.r.	3,15	2,98

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

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

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

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

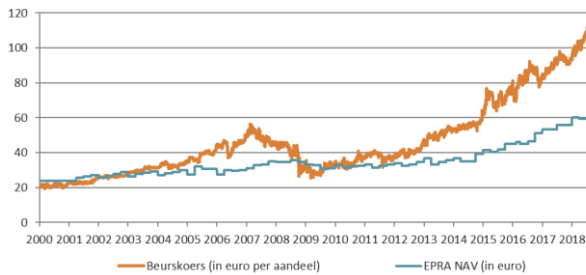
<sup>5</sup> Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op het einde van de periode.



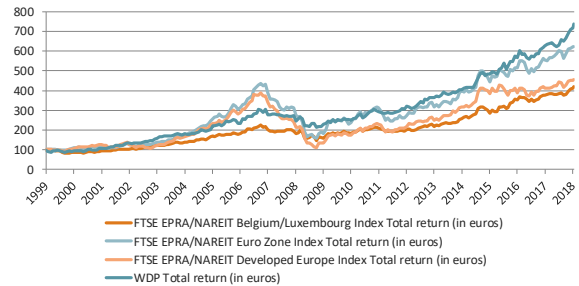
EURONEXT  
IPO: 28|06|1999  
Notering: continu  
ISIN-code: BE0003763779  
Liquidity provider: Kempen & Co

## 4.1.2 Langetermijnkoersevolutie en -return

### BEURSKOERS VERSUS EPRA



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



## 4.2 De obligaties

### 4.2.1 Genoteerde obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 30 JUN. 18
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026	2,50%	100,0%	100,9%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026	Euribor 3M + 2,00%	100,0%	100,0%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	2,50%	99,4%	102,4%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100,0%	99,0%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125,0	7	13 juni 2021	3,38%	101,9%	105,6%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50,0	7	18 maart 2020	3,80%	99,9%	103,9%

### 4.2.2 Niet-genoteerde obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 30 JUN. 18
WDP Comm. VA	n.r.	100,0	11	29 maart 2029	2,62%	100,0%	n.r.

## 4.3 Aandeelhouderschap

Aandeelhouderschap	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	16.867.293		74,94%
BlackRock-gerelateerde bedrijven	659.847	29.12.2016	2,93%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel <sup>1</sup>	16.207.446	19.05.2017	72,01%
Familie Jos De Pauw (referentieaandeelhouder) <sup>2</sup>	5.639.308	22.05.2018	25,06%
De Pauw NV <sup>2</sup>	1	29.12.2017	0,00%
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>22.506.602</b>		<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

<sup>2</sup> De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming. De leden van dit beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het beheersorgaan van de maatschap RTKA. Deze tabel vermeldt het aandeelhouderschap van de referentieaandeelhouder op heden.

## 4.4 Financiële agenda

26 oktober 2018	Bekendmaking resultaten 3 <sup>e</sup> kwartaal 2018
1 februari 2019	Bekendmaking jaarresultaten 2018
24 april 2019	Jaarlijkse Algemene Vergadering
25 april 2019	Ex-Date dividend 2018
26 april 2019	Record Date dividend 2018

## 5. Vastgoedverslag

### 5.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille<sup>35</sup>

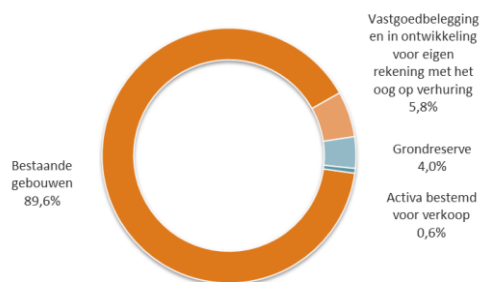
#### 5.1.1 Toestand van de portefeuille op 30 juni 2018

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd* voor verkoop en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value<sup>36</sup>) van 2.874,8 miljoen euro op 30 juni 2018. De vergelijkbare waarde eind 2017 bedroeg 2.567,4 miljoen euro.

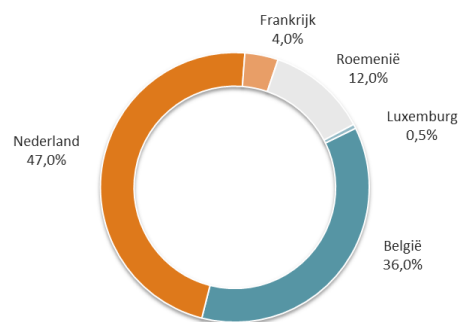
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value (in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Luxemburg	Totaal
Bestaande gebouwen	993,9	1.223,9	114,5	231,5	11,8	2.575,6
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	11,0	92,6	0,0	59,5	4,6	167,7
Grondreserve	16,9	49,4	0,5	46,7	0,0	113,6
Activa bestemd voor verkoop	9,0	0,0	8,9	0,0	0,0	17,9
<b>Totaal</b>	<b>1.030,8</b>	<b>1.365,9</b>	<b>123,9</b>	<b>337,7</b>	<b>16,4</b>	<b>2.874,8</b>

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



#### GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEEFUILLE



<sup>35</sup> Voor wat betreft de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxemburg (55%) weergegeven.

<sup>36</sup> Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,1%, Frankrijk: 5,1%, Luxemburg: 7,0% en Roemenië: 1,5%.



Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	77	81	9	1	19	187
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.741.761	1.755.517	197.098	14.772	434.147	4.143.295
Grond (in m <sup>2</sup> )	3.414.080	3.409.322	471.358	28.507	3.241.853	10.565.120
Fair value (in miljoen euro)	1.030,8	1.365,9	123,9	16,4	337,7	2.874,8
% van de totale fair value	36%	48%	4%	1%	12%	100%
% variatie in de fair value gedurende H1 2018	1,0%	1,4%	2,1%	6,9%	1,0%	1,3%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	5,6%	1,0%	6,4%	0,0%	0,0%	2,9%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) <sup>2</sup>	4,3	6,4	4,3	1,5	9,1	5,8
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	7,1%	6,8%	6,8%	7,9%	8,3%	7,1%
Effect leegstand	-0,4%	-0,1%	-0,4%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,7%	-0,2%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	6,3%	6,1%	6,1%	6,8%	8,0%	6,3%

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

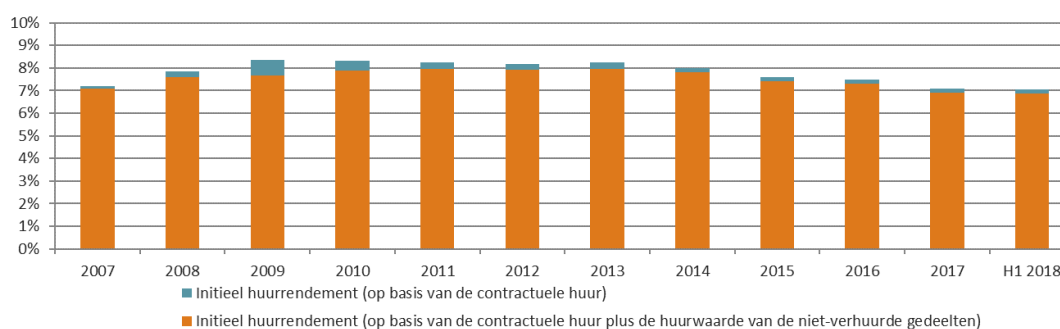
<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen.

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

## 5.1.2 Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2018

In de eerste jaarhelft van 2018 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 156,5 miljoen euro (inclusief de verhoging van de participatie van WDP Development RO). Daarnaast werd er 120,4 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Verder werd er voor 0,9 miljoen euro aan vastgoed verkocht.

### HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



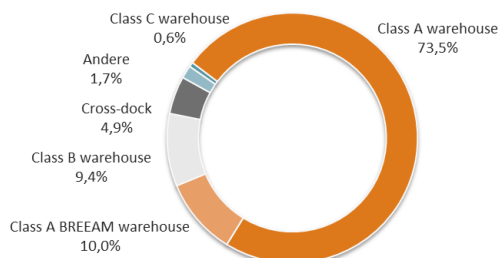
De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +35,3 miljoen euro gedurende de eerste jaarhelft van 2018. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurlaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 7,1% per 30 juni 2018, stabiel tegenover 7,1% per eind 2017.

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

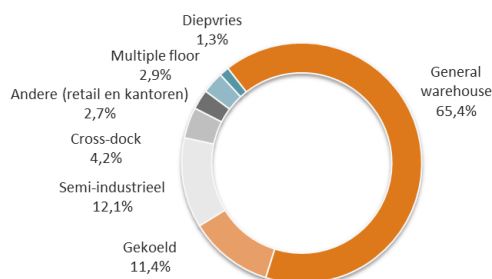
De totale grondoppervlakte behelst 1.056,5 hectare, waarvan 77,7 hectare in concessie. Het saldo van 978,8 hectare heeft een fair value van 941,0 miljoen euro of 33% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 96 euro per m<sup>2</sup>, exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

Bestemming op 30 JUN. 18	Bebouwde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m <sup>2</sup> (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	3.292.250	142,6	43,3	80%
Kantoren bijhorend bij magazijnen	291.210	25,5	87,4	14%
Commerciële ruimten	11.163	0,3	29,6	0%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	580.532	10,5	18,0	6%
<b>Totaal</b>	<b>4.175.154</b>	<b>178,8</b>	<b>42,8</b>	<b>100%</b>

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



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

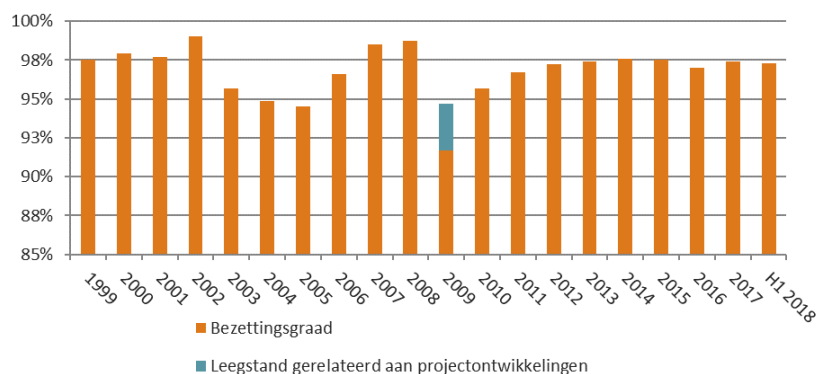


### 5.1.4 Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,3% per 30 juni 2018, tegenover 97,4% per eind 2017 (inclusief zonnepanelen)<sup>37</sup>. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties uit te bouwen met zijn klanten en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

<sup>37</sup> Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 97,1%.

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

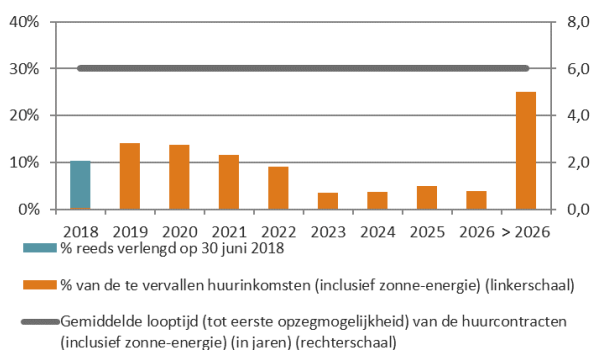


Het uitbouwen van partnerships op lange termijn met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,1 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,8 jaar.

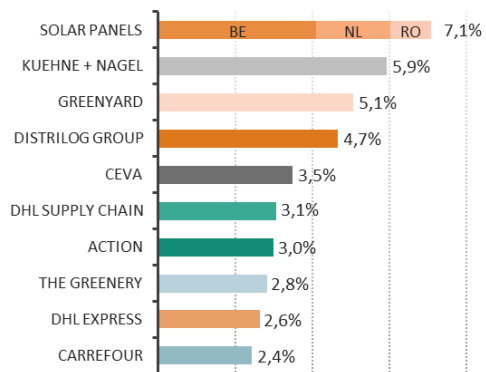
Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,5 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,0 jaar.

35

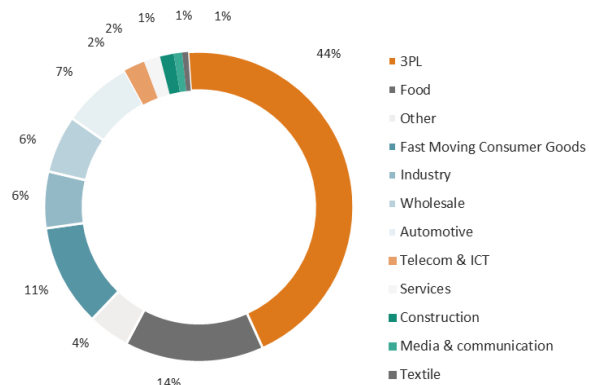
## VERVALDAGEN VAN DE HUURINKOMSTEN (TOT EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



## HUURDERS TOP 10



## HUURINKOMSTEN PER 30 JUN. 18 PER CATEGORIE VAN DE HUURDER



### 5.1.5 Overzicht projecten in uitvoering<sup>38</sup>

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investeringsbudget (in miljoen euro) <sup>1</sup>	Verwacht rendement
Heppignies, rue de Capilône 6	BE	Nieuwbouw	15.000	4Q18	100%	Trafic	8	
Tongeren, Heersterveldweg 17	BE	Nieuwbouw	5.000	4Q19	100%	GLS	8	
<b>BE</b>			<b>20.000</b>				<b>16</b>	
Bettembourg (Eurohub Sud)	LU	Nieuwbouw	25.000	4Q18	100%	Auchan, Innovation First	11	
<b>LU</b>			<b>25.000</b>				<b>11</b>	
Amsterdam, Kaapstadweg	NL	Nieuwbouw	14.000	4Q18	100%	DHL	14	
Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	NL	Nieuwbouw	20.250	1Q19	100%	Bunzl	18	
Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	NL	Nieuwbouw	23.700	1Q19	100%	The Greenery	10	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (1)	NL	Nieuwbouw	25.000	3Q18	100%	Mediq	13	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (3)	NL	Nieuwbouw	11.900	3Q18	100%	Toolstation	9	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (4)	NL	Nieuwbouw	8.000	1Q19	100%	Konings-Zuivel	6	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (5)	NL	Nieuwbouw	8.000	2Q19	100%	Hoogsteder	7	
Heerlen, Earl Bakkenstraat (2)	NL	Nieuwbouw	13.000	4Q18	100%	Ceva Logistics	6	
Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	NL	Nieuwbouw	22.075	4Q18	100%	VCKG Holding, New Corp Logistics	18	
Rotterdam, Bedrijvenpark Oudeland	NL	Nieuwbouw	6.675	4Q19	100%	Synergy foods	7	
Schiphol Logistics Park	NL	Nieuwbouw	17.000	4Q18	100%	Rapid Logistics	24	
Solar	NL	n.r.	10 MWp	4Q18	100%	Various	10	
Tiel, De Diepert 5	NL	Nieuwbouw	12.000	4Q18	100%	Kuehne + Nagel	16	
Veghel, Marshallweg 2	NL	Nieuwbouw	35.000	4Q18	100%	Kuehne + Nagel	26	
Zwolle	NL	Nieuwbouw	25.000	4Q18	100%	wehkamp	24	
<b>NL</b>			<b>241.600</b>				<b>206</b>	
Brasov (3)	RO	Nieuwbouw	3.000	3Q18	100%	Inter Cars	2	
Bucharest (4)	RO	Nieuwbouw	24.000	3Q18	100%	Aquila Part Prod Com	15	
Bucharest (5)	RO	Nieuwbouw	10.000	4Q18	100%	Sarantis Romania	6	
Bucharest (6)	RO	Nieuwbouw	2.500	2Q19	100%	Kitchen Shop	2	
Cluj-Napoca (3)	RO	Nieuwbouw	11.000	3Q18	100%	Profi	10	
Constanta	RO	Nieuwbouw	2.300	3Q18	100%	Vestas ceu Romania	1	
Oarja (4)	RO	Nieuwbouw	18.000	3Q18	100%	Ceva Logistics IV	5	
Oradea (2)	RO	Nieuwbouw	16.000	3Q18	100%	Inteva Products Salonta	8	
Paulesti (2)	RO	Nieuwbouw	8.800	3Q18	100%	Production company	7	
Sibiu (3)	RO	Nieuwbouw	4.000	2Q19	100%	Aeronamic Eastern Europe	4	
Timisoara (5)	RO	Nieuwbouw	15.000	3Q18	100%	360 Co-Packing	8	
<b>RO</b>			<b>114.600</b>				<b>68</b>	
<b>Totaal</b>			<b>401.200</b>		<b>100%</b>		<b>301</b>	<b>6,9%</b>

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

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 301 miljoen euro, waarvan reeds circa 147 miljoen euro<sup>39</sup> werd uitgegeven per 30 juni 2018. WDP verwacht een gewogen gemiddeld rendement op de totale investering te realiseren van ongeveer 6,9%.

<sup>38</sup> Zie ook 3.4.7 Tussentijds beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering.

<sup>39</sup> Het aangegeven bedrag verschilt van het reeds gerapporteerde bedrag van 168 miljoen euro omwille van een aantal projecten die zullen worden verkocht en de waarde van de bestaande sites voor aanvang van hun herontwikkeling.

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

### België en Luxemburg

---

De logistieke vastgoedmarkt nam een trage start in 2018. Zwaartepunten van de take-up waren de Antwerpen-Brussel-as en de regio Wallonië – bv. Trilogiport in Luik, voornamelijk gedreven door de e-commerce-activiteiten. Het percentage aan verhuringen ligt in lijn met het vijfjarige gemiddelde, echter er is wel een verhoogde leegstand te merken op de Antwerpen-Brussel-as. Als we de panden zelf bekijken, zijn de verhoogde plafondhoogte (12,2 m) en de automatisatie twee opvallende trends.

### Nederland

---

De Nederlandse logistieke sector is een van de meest actieve, mature en meest uitgebouwde binnen Europa, ondersteund door het feit dat de regio fungeert als logistieke toegangspoort en kan rekenen op een hoogwaardige infrastructuur. In lijn met de voorgaande jaren, worden voornamelijk voorverhuurde locaties op maat van de klant afgeleverd, hetgeen een verhoogde modernisatie van de markt impliceert. Algemeen gezien kunnen de bestaande panden rekenen op een hoge bezettingsgraad, met uitschieters in de logistieke hubs rond Amsterdam en Schiphol. Het investeringsvolume aan industriële panden stijgt beduidend de afgelopen jaren.

### Frankrijk

---

De eerste jaarhelft van 2018 gaat minder hard van start dan de voorbijaande jaren, hoewel nog steeds op een niveau boven dat van het historisch gemiddelde. Voornamelijk de klasse-A gebouwen zijn in trek alsmede een reeks nieuw opgeleverde gebouwen. Wellicht zal het aantal nieuw ontwikkelde sites stijgen, gezien de vraag naar meer specifieke locaties, rekening houdende met een specifiek type pand dat wordt voorop gesteld, zijn impact op het milieu etc. De nieuwe panden worden voor het grootste deel ingenomen door logistieke dienstverleners en retailers (e-commerce). De economische groei, de gediversifieerde vraag door de klant, nieuwe uitdagingen gedreven door e-commerce en de optimalisatie van de supply chain, nopen bedrijven om uit te wijken naar nieuwe, grootschalige platformen. De gemiddelde huurprijs voor klasse-A gebouwen blijft stabiel, van 38 euro per m<sup>2</sup> in de regio Lille tot 53 euro per m<sup>2</sup> in Île-de-France. De yields namen licht af.

### Roemenië

---

De groei van de industriële sector in Roemenië en de stijging van het aantal vastgoedontwikkelingen volgen de aanhoudende economische groei van deze regio. De verdere uitbouw van wegen en infrastructuur biedt een bijkomende stimulans. De nieuwe gebouwen zijn gecentraliseerd rond grote steden als Boekarest, Timisoara,

Brasov, Sibiu, Cluj etc. De nieuw ontwikkelde vastgoedprojecten zijn grotendeels voorverhuurd bij opstart en worden ingenomen door logistieke dienstverleners, retailers en producenten. Het geringe aanbod aan onmiddellijk beschikbare ruimte zal in de toekomst de realisatie van nieuwbouwmagazijnen blijven stimuleren en wellicht zullen ook vaker speculatieve projecten worden opgestart.

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

## 5.3 Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 30 juni 2018 voor te leggen.

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

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

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

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

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

Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de

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

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en inclusief activa bestemd voor verkoop) van WDP op 30 juni 2018 2.874.784.552 euro (twee miljard achthonderdvierenzeventig miljoen zevenhonderdvierentachtig duizend vijfhonderdtweënvijftig euro)<sup>40</sup> bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**PHILIPPE JANSSENS**

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

**ROD SCRIVENER**

National Director | Jones Lang LaSalle

**HERO KNOL**

Director | CBRE Valuation & Advisory Services

**FRANK ADEMA**

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

**JEAN-CLAUDE DUBOIS**

Director of the International department | BNP Paribas Real Estate

**FRANK WEYERS**

Associate Director, Valuation & Advisory | JLL Luxembourg

**OVIDIU ION**

Head of Valuation | CBRE Romania

---

<sup>40</sup> Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden worden opgeteld.



## 6. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2018

### 6.1 Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

in euro (x 1 000)

	H1 2018	FY 2017	H1 2017
Huurinkomsten	84.061	145.661	70.817
Met verhuur verbonden kosten	-371	-1.286	-405
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>83.690</b>	<b>144.375</b>	<b>70.412</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.207	9.239	6.936
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-10.098	-11.635	-9.421
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	8.300	12.513	6.610
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>90.100</b>	<b>154.493</b>	<b>74.536</b>
Technische kosten	-2.011	-3.345	-1.496
Commerciële kosten	-458	-683	-294
Beheerskosten vastgoed	-657	-930	-601
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-3.127</b>	<b>-4.959</b>	<b>-2.391</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>86.973</b>	<b>149.534</b>	<b>72.145</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-4.486	-6.695	-3.082
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.709	-3.904	-2.003
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>79.777</b>	<b>138.935</b>	<b>67.061</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-348	929	-114
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	36.550	94.763	64.592
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>115.979</b>	<b>234.627</b>	<b>131.539</b>
Financiële inkomsten	184	3.268	1.037
Netto-intrestkosten	-15.420	-28.504	-13.967
Andere financiële kosten	-306	-498	-240
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.482	16.470	15.638
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-19.025</b>	<b>-9.264</b>	<b>2.468</b>
<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>	<b>699</b>	<b>10.803</b>	<b>3.594</b>
Resultaat vóór belastingen	97.653	236.166	137.600
Belastingen	-1.915	-1.010	-616
<b>Nettoresultaat</b>	<b>95.738</b>	<b>235.156</b>	<b>136.985</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>			
Minderheidsbelangen	-1.546	0	0
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	94.192	235.156	136.985
<b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>22.116.435</b>	<b>21.687.261</b>	<b>21.439.828</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>4,26</b>	<b>10,84</b>	<b>6,39</b>
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>4,26</b>	<b>10,84</b>	<b>6,39</b>

## 6.2 Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

in euro (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
I. Nettoresultaat	95.738	136.985
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	1.424	863
Herwaardering van zonnepanelen	1.424	917
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	-54
<b>Globaal resultaat</b>	<b>97.162</b>	<b>137.848</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-1.546	0
Aandeelhouders van de Groep	95.616	137.848

## 6.3 Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
<b>EPRA-winst</b>	<b>65.063</b>	<b>57.244</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	35.255	66.266
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-3.482	15.638
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-2.643	-2.163
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>94.192</b>	<b>136.985</b>

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

	H1 2018	H1 2017
<b>EPRA-winst</b>	<b>2,94</b>	<b>2,67</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,59	3,09
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,16	0,73
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,12	-0,10
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>4,26</b>	<b>6,39</b>

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

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

## 6.4 Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2018

Balans - Activa (in euro x 1 000)	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
<b>Vaste activa</b>	<b>2.973.428</b>	<b>2.632.554</b>	<b>2.354.489</b>
Immateriële vaste activa	182	146	134
Vastgoedbeleggingen	2.823.785	2.404.027	2.188.879
Andere materiële vaste activa	115.737	95.876	92.287
Financiële vaste activa	17.324	97.469	51.653
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.302	3.411	3.640
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	11.098	31.626	17.896
<b>Vlottende activa</b>	<b>60.196</b>	<b>42.745</b>	<b>45.401</b>
Activa bestemd voor verkoop	17.862	7.525	11.658
Handelsvorderingen	17.019	9.042	14.546
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	16.606	22.830	14.954
Kas en kasequivalenten	1.320	1.231	550
Overlopende rekeningen	7.389	2.116	3.693
<b>Totaal activa</b>	<b>3.033.624</b>	<b>2.675.299</b>	<b>2.399.890</b>

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.307.929</b>	<b>1.238.439</b>	<b>1.120.153</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.281.228</b>	<b>1.238.439</b>	<b>1.120.153</b>
Kapitaal	172.680	168.873	167.515
Uitgiftepremies	588.163	545.154	529.313
Reserves	426.193	289.256	286.340
Nettoresultaat van het boekjaar	94.192	235.156	136.985
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>26.701</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1.725.695</b>	<b>1.436.860</b>	<b>1.279.738</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.430.043</b>	<b>1.158.293</b>	<b>953.686</b>
Voorzieningen	351	655	669
Langlopende financiële schulden	1.377.891	1.108.966	902.583
Andere langlopende financiële verplichtingen	51.190	48.673	50.434
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	610	0	0
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>295.652</b>	<b>278.566</b>	<b>326.052</b>
Kortlopende financiële schulden	223.995	240.849	266.364
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	52.511	22.774	45.481
Andere lasten kortlopende verplichtingen	6.117	1.549	1.797
Overlopende rekeningen	13.029	13.394	12.410
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.033.624</b>	<b>2.675.299</b>	<b>2.399.890</b>

## 6.5 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

in euro (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>	<b>1.231</b>	<b>340</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot bedrijfsactiviteiten</b>	<b>111.365</b>	<b>66.777</b>
<b>1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie</b>	<b>111.410</b>	<b>68.877</b>
Winstverlies uit bedrijfsactiviteiten	112.889	150.531
Winst van het boekjaar	95.738	136.985
Rentelasten	15.420	13.967
Ontvangen rente	-184	-1.037
Winstbelasting	1.915	616
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-26.774	-75.456
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	3.139	2.348
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-209	-30
Over te dragen rentelasten	2.482	3.268
Intercalaire intresten	2.007	805
Over te dragen renteopbrengsten	132	-690
Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	-303	-376
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-36.550	-64.592
Toename (+)/afname (-) in latente belastingen	92	3.211
Variaties reële waarde financiële derivaten	3.482	-15.638
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-699	-3.648
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	-348	-114
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	25.295	-6.198
<b>2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-45</b>	<b>-2.100</b>
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	52	1.727
Betaalde/teruggestorte winstbelasting	-97	-3.827
<b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>	<b>-153.205</b>	<b>-121.493</b>
<b>1. Aankopen</b>	<b>-224.069</b>	<b>-99.197</b>
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-144.594	-90.964
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-75.397	-126
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.077	-8.107
<b>2. Overdrachten</b>	<b>8.135</b>	<b>2.048</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	8.135	2.048
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
<b>3. Verstrekte financieringen aan joint ventures</b>	<b>62.729</b>	<b>-24.344</b>
Financieringen aan joint ventures	-10.271	-24.344
Terugbetaling van financieringen aan joint ventures	73.000	0
<b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>	<b>41.929</b>	<b>54.926</b>
1. Opname van leningen	411.678	303.259
2. Terugbetaling van leningen	-297.613	-180.247
3. Betaalde rente	-19.910	-18.040
4. Betaalde dividenden <sup>1</sup>	-52.226	-50.046
<b>Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>89</b>	<b>210</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, slotbalans</b>	<b>1.320</b>	<b>550</b>

<sup>1</sup> Het betreft hier enkel de cash-out: in 2018 en 2017 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 68% respectievelijk 65% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

## 6.6 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In euro (x 1 000)

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

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

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

In euro (x 1000)

	01 JAN. 17	Toewijzing resultaat 2016	Nettoresultaat van het eerste halfjaar	Minderheids- belangen	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaal- verhogingen <sup>1</sup>	Uitgekeerde dividenden	Overige	30 JUN. 17
Totaal eigen vermogen	1.032.352	0	136.985	0	863	40.746	-90.792	-1	1.120.153
Minderheidsbelangen	0								0
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.032.352	0	136.985	0	863	40.746	-90.792	-1	1.120.153
Geplaatst kapitaal	163.752					3.763			167.515
Uitgiftepremies	492.330					36.983			529.313
Reserves	246.038	130.232			863		-90.792	-1	286.340
Nettoresultaat van de periode	130.232	-130.232	136.985						136.985

<sup>1</sup> Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend.

## 6.7 Toelichtingen

### I. Algemene informatie over de vennootschap

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

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 30 juni 2018 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

### II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2018.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2018 en 2017 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2016, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2017 en 2016. De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

#### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018 (allen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

---

- ▶ Aanpassing van IAS 40 *Overdracht van vastgoedbeleggingen*
- ▶ Aanpassing van IFRS 2 *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen*
- ▶ Aanpassing van IFRS 4 *Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten*
- ▶ Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28
- ▶ IFRIC 22 *Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen*

- ▶ IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen*
- ▶ IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten*

De nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties hebben geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van 2018. Voor wat betreft de gewijzigde standaard IFRS 9, wordt verwezen naar toelichting IX. *Financiële instrumenten*.

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

---

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2018 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2018 en verder.

- ▶ Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwijkingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ Aanpassing van IAS 28 *Langetermijninvesteringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- ▶ Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- ▶ Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ IFRIC 23 *Onzekerheid over het taxregime* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, 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 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases

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

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

- ▶ IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)



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

#### Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

Bepalen of een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt een *business* is en bijgevolg bepalen bij de verwerving van de controle over een dergelijke entiteit, of de acquisitie wordt beschouwd als een IFRS 3 *business combination*, is een significante beoordeling.

Door de gefaseerde verwerving van WDP Development RO, waarbij WDP vanaf januari 2018 het deelnemingspercentage van 51% tot 80% verhoogde, verkreeg WDP de controle over WDP Development RO. Dit heeft geleid tot de integrale consolidatie van deze dochtervennootschap. Rekening houdend met de huidige definitie van een *business* volgens IFRS 3 en de bijbehorende richtsnoeren – namelijk met betrekking tot de aanwezigheid van substantiële processen – werd door het management geconcludeerd dat WDP Development Romania geen *business* is. Deze beoordeling is ook consistent met de laatste verwachte ontwikkelingen in de definitie van een *business* waarbij, in het geval dat nagenoeg de volledige reële waarde van de verkregen activa vervat zit binnen één portefeuille van soortgelijke activa, deze activa niet als een *business* worden beschouwd. Voor de gefaseerde verwerving van een dochteronderneming die niet als een *business* wordt beschouwd, wordt de betaalde vergoeding toegekend aan de verworven identificeerbare activa en daarmee volledig aan de verworven vastgoedbeleggingen.

## IV. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

	H1 2018						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>3</sup>
in euro (x 1 000)							
I. Huurinkomsten <sup>1</sup>	33.720	39.863	3.404	7.074	0	84.061	467
III. Met verhuur verbonden kosten	-670	234	64	0	0	-371	-29
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	33.051	40.097	3.468	7.074	0	83.690	438
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.691	996	1.100	421	0	8.207	12
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.123	-2.309	-1.096	-570	0	-10.098	-12
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven <sup>2</sup>	5.459	1.557	64	1.220	0	8.300	7
Vastgoedresultaat	38.078	40.341	3.535	8.145	0	90.100	445
IX. Technische kosten	-881	-753	-110	-267	0	-2.011	-11
X. Commerciële kosten	-318	-74	-68	1	0	-458	-4
XII. Beheerskosten vastgoed	-696	47	-2	-7	0	-657	0
Vastgoedkosten	-1.894	-780	-180	-272	0	-3.127	-15
Operationeel vastgoedresultaat	36.184	39.561	3.355	7.873	0	86.973	430
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-4.486	-4.486	-145
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.323	-1.058	0	-329	0	-2.709	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	34.861	38.503	3.355	7.544	-4.486	79.777	285
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-348	0	0	0	0	-348	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.946	19.612	2.569	3.423	0	36.550	1.122
Operationeel resultaat	45.459	58.115	5.924	10.966	-4.486	115.979	1.407

in euro (x 1 000)		H1 2017						
		België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Roemenië <sup>3</sup>	Luxemburg <sup>3</sup>
I.	Huurinkomsten <sup>1</sup>	32.546	35.294	2.978	0	70.817	1.917	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-288	-69	-48	0	-405	0	0
	Huurinkomsten, min de met verhuur	32.258	35.225	2.930	0	70.412	1.917	0
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.531	439	966	0	6.936	283	0
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.211	-2.158	-1.052	0	-9.421	-318	0
VIII.	Andere met verhuur verbonden	5.439	1.093	78	0	6.610	743	0
	Vastgoedresultaat	37.017	34.599	2.921	0	74.537	2.625	0
IX.	Technische kosten	-725	-649	-123	0	-1.496	-226	0
X.	Commerciële kosten	-299	27	-22	0	-294	-19	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-746	141	3	0	-601	-5	0
	Vastgoedkosten	-1.770	-480	-141	0	-2.391	-250	0
	Operationeel vastgoedresultaat	35.247	34.118	2.780	0	72.145	2.375	0
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-3.082	-3.082	-445	n.r.
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.710	-293	0	0	-2.003	-160	0
	Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	33.537	33.825	2.780	-3.082	67.061	1.770	0
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-114	0	0	0	-114	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.355	44.770	1.467	0	64.592	2.330	0
	Operationeel resultaat	51.779	78.596	4.246	-3.082	131.539	4.100	0

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

<sup>2</sup> De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in de eerste jaarthelft van 2018 7,227 miljoen euro en in de eerste jaarthelft van 2017 6,237 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (4,470 miljoen euro), Nederland (1,538 miljoen euro) en Roemenië (1,220 miljoen euro). Ze maken deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

<sup>3</sup> De joint venture WDP Luxembourg wordt conform IFRS 11 *Gezamenlijke Overeenkomsten* verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het 55%-aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het 55%-aandeel in het resultaat van deze entiteit, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS. In 2017 was ook WDP Development RO een joint venture.

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

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

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

## V. Gesegmenteerde informatie – Activa<sup>41</sup>

in euro (x 1 000)

	30.06.2018					
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg
Vastgoedbeleggingen	1.005.135	1.365.907	114.994	337.749	2.823.785	16.398
Bestaande gebouwen	982.016	1.223.899	114.470	231.531	2.551.916	11.772
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	7.425	92.580	0	59.487	159.492	4.626
Grondreserve	15.694	49.427	524	46.731	112.376	0
Activa bestemd voor verkoop	8.962	0	8.900	0	17.862	0
Andere materiële vaste activa	65.976	32.678	-56	17.139	115.737	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.298	228	-56	554	3.024	0
Andere: zonnepanelen	63.678	32.450	0	16.585	112.713	0

in euro (x 1 000)

	31.12.2017					
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië	Luxemburg
Vastgoedbeleggingen	1.000.694	1.282.310	121.022	2.404.027	134.772	12.324
Bestaande gebouwen	975.344	1.150.470	120.498	2.246.312	75.668	11.798
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	7.940	70.881	0	78.821	34.389	526
Grondreserve	174.100	60.960	524	235.584	24.715	0
Activa bestemd voor verkoop	7.525	0	0	7.525	0	0
Andere materiële vaste activa	66.566	29.366	-56	95.876	8.885	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	1.876	257	-56	2.077	279	0
Andere: zonnepanelen	64.690	29.109	0	93.799	8.606	0

<sup>41</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

## VI. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal	30 JUN. 18	30 JUN. 17
<b>Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie</b>		
<b>Naam en volledig adres van de zetel</b>		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland met deelneming in WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland <sup>1</sup>	100%	100%
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië <sup>2</sup>	80%	51%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>3</sup>	100%	100%
Colfridis Real Estate BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>5</sup>	100%	100%
<b>Joint ventures</b>		
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België <sup>4</sup>	50%	50%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - België <sup>6</sup>	50%	50%
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxembourg <sup>7</sup>	55%	

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

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

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

<sup>4</sup> Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP Comm. VA en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.

<sup>5</sup> Op 30 september 2016 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Colfridis Real Estate BVBA, die de rechten bezat op drie sites van in totaal 35.000 m<sup>2</sup> op het industrieterrein te Londerzeel. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 6 oktober 2017 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Colfridis Real Estate BVBA.

<sup>6</sup> Dit betreft een joint venture die werd opgericht in april 2017 tussen WDP Comm. VA en projectontwikkelaar Thys Bouwprojecten met het oog op de ontwikkeling van de site te Westerlo, Nijverheidsstraat 13.

<sup>7</sup> Dit betreft een joint venture die de rechten bezit op de site Eurohub Sud, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017 met het oog op de verdere ontwikkeling van de site. Bij aankoop van deze onderneming werd er behalve de vastgoedbeleggingen ook een externe financiering voor in totaal 9,9 miljoen euro overgenomen.

## VII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1 000)

30 JUN. 18 30 JUN. 17

Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)

waarvan de eindvervaldag binnen

hoogstens één jaar is	171.002	142.000
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	442.377	385.321
meer dan vijf jaar is	567.683	567.642
<b>Totaal</b>	<b>1.181.061</b>	<b>1.094.963</b>

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

## VIII. Vastgoedbeleggingen<sup>42</sup>

in euro (x 1 000)

	30 JUN. 18						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Roemenië	Luxemburg
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per 01 JAN. 18	1.000.694	1.282.310	121.022	0	2.404.027	134.772	12.324
Investerings	2.073	63.985	303	43.990	110.350	0	2.952
Nieuwe aankopen	965	0	0	26.079	27.044	0	0
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	264.259	264.259	-134.772	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-9.544	0	-8.900	0	-18.444	0	0
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde	10.947	19.612	2.569	3.422	36.550	0	1.122
Reële waarde per 30 JUN. 18	1.005.135	1.365.907	114.994	337.749	2.823.785	0	16.398

in euro (x 1 000)

	31 DEC. 17						
	België	Nederland	Frankrijk		Totaal IFRS	Roemenië	Luxemburg
Niveau volgens IFRS	3	3	3			3	3
Reële waarde per 01 JAN. 17	938.356	1.010.231	88.136		2.036.722	70.151	0
Investerings	30.139	115.926	2.121		148.366	46.128	0
Nieuwe aankopen	0	101.503	26.435		127.937	9.964	12.814
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	17.393	0	0		17.393	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14.029	-6.032	0		-20.061	0	0
Vervreemdingen	-1.095	0	0		-1.095	0	0
Variatie in de reële waarde	29.750	60.683	4.331		94.763	8.529	-490
Reële waarde per 31 DEC. 17	1.000.694	1.282.310	121.022		2.404.027	134.772	12.324

<sup>42</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

## IX. Staat van de schulden

in euro (x 1 000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30 JUN. 18	31 DEC. 17	30 JUN. 18	31 DEC. 17	30 JUN. 18	31 DEC. 17	30 JUN. 18	31 DEC. 17
Commercial paper	193.000	186.100	193.000	186.100	-	-	-	-
Straight loans	12.381	52.190	12.381	52.190	-	-	-	-
Roll-over kredieten	16.619	613	16.619	613	-	-	-	-
Leasingschulden	1.994	1.946	1.994	1.946	-	-	-	-
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>223.994</b>	<b>240.849</b>	<b>223.994</b>	<b>240.849</b>	-	-	-	-
Roll-over kredieten	947.297	776.871	-	-	592.958	450.649	354.339	326.223
Obligatielening	425.828	326.187	-	-	266.343	266.452	159.485	59.735
Leasingschulden	4.766	5.907	-	-	4.352	5.427	415	480
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>1.377.891</b>	<b>1.108.966</b>	-	-	<b>863.653</b>	<b>722.527</b>	<b>514.238</b>	<b>386.438</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.601.886</b>	<b>1.349.815</b>	<b>223.994</b>	<b>240.849</b>	<b>863.653</b>	<b>722.527</b>	<b>514.238</b>	<b>386.438</b>



## X. Financiële instrumenten

in euro (x 1.000)

	30 JUN. 18					
	IFRS-balans-rubriek	Niveau (IFRS)	Geamortiseerde kostprijs van afdekkingsinstrumenten	Geamortiseerde kostprijs van leningen, vorderingen en financiële verplichtingen	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>						
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.	2				
- Interest Rate Swap			4.799		4.799	4.799
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		12.525	12.525	12.525
<b>Langetermijnvorderingen</b>						
- Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		5.302	5.302	5.302
<b>Kortetermijnvorderingen</b>						
- Handelsvorderingen	II. D.	2		17.019	17.019	17.019
- Kas en kasequivalenten	II. F.	2		1.320	1.320	1.320
<b>Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>						
Intrestkosten op leningen				79	79	79
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten				0	0	0
<b>Totaal</b>			<b>4.799</b>	<b>36.245</b>	<b>41.044</b>	<b>41.044</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>						
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>						
- Obligatielening: private placement	I. B.	2		300.931	300.931	303.624
- Obligatielening: retail bond	I. B.	1		124.916	124.916	131.603
- Bankschuld	I. B.	2		947.278	947.278	947.278
- Leasingschuld	I. B.	2		5.907	4.766	4.766
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>						
- Interest Rate Swaps			50.224		50.224	50.224
- Interest Rate Swaps (forward start)			967		967	967
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>						
- Commercial paper	II. B.	2		192.599	192.599	192.599
- Bankschuld	II. B.	2		29.402	29.402	29.402
- Leasingschuld	B. en II. B.	2		1.994	1.994	1.994
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		52.511	52.511	52.511
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>						
- Interest Rate Swaps			0		0	0
- Interest Rate Swaps (forward start)			0		0	0
<b>Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>						
Intrestkosten op leningen				4.298	4.298	4.298
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten			523		523	523
<b>Totaal</b>			<b>51.713</b>	<b>1.659.836</b>	<b>1.710.408</b>	<b>1.719.788</b>

in euro (x 1.000)

31 DEC. 17					
IFRS-balans-rubriek	Niveau (IFRS)	Geamortiseerde kostprijs van afdekkingsinstrumenten	Geamortiseerde kostprijs van leningen, vorderingen en financiële verplichtingen	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>					
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.	2			
- Interest Rate Swap			5.764	5.764	5.764
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		91.705	91.705
<b>Langtermijnvorderingen</b>					
- Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		3.411	3.411
<b>Kortetermijnvorderingen</b>					
- Handelsvorderingen	II. D.	2		9.042	9.042
- Kas en kasequivalenten	II. F.	2		1.231	1.231
<b>Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>					
Intrestkosten op leningen				70	70
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten			0	0	0
<b>Totaal</b>			<b>5.764</b>	<b>105.459</b>	<b>111.223</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>					
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>					
- Obligatielening: private placement	I. B.	2		201.287	201.287
- Obligatielening: retail bond	I. B.	1		124.900	124.900
- Bankschuld	I. B.	2		776.872	776.872
- Leasingschuld	I. B.	2		5.907	5.907
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>					
- Interest Rate Swaps			48.279	48.279	48.279
- Interest Rate Swaps (forward start)			394	394	394
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>					
- Commercial paper	II. B.	2		186.100	186.100
- Bankschuld	II. B.	2		52.803	52.803
- Leasingschuld	B. en II. B.	2		1.946	1.946
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		22.774	22.774
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>					
- Interest Rate Swaps			0	0	0
- Interest Rate Swaps (forward start)			0	0	0
<b>Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>					
Intrestkosten op leningen				6.736	6.736
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten			558	558	558
<b>Totaal</b>			<b>49.231</b>	<b>1.379.325</b>	<b>1.428.556</b>
				<b>1.437.598</b>	

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

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

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

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

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

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

in euro (x 1.000)	IAS 39		IFRS 9	
	Boek-waarde	IAS 39-rubriek	Boekwaarde (inclusief de impact van herwaarderingen ten gevolge van bijzondere waardevermindering indien van toepassing)	IFRS 9-rubriek
<b>Financiële vaste GKtva</b>				
Activa aan reële waarde via resultaat - toegelaten afdekkingsinstrumenten				
- Interest Rate Swap	5.764	FA/FPaanGK	5.764	FA/FPaanGK
Leningen en vorderingen - Andere	91.705	L&V		
Financiële activa aan geomortiseerde kostprijs			91.705	GK
Langtermijnvorderingen				
- Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.411	L&V	3.411	GK
Korttermijnvorderingen				
- Handelsvorderingen	9.042	L&V	9.042	GK
- Kas en Cashequivalenten	1.231	L&V	1.231	GK
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten				
- Intrestkosten op leningen	70	L&V	70	GK
- Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	FA/FPaanGK	0	FA/FPaanGK
<b>Totaal</b>	<b>111.223</b>		<b>111.223</b>	
<b>Financiële verplichtingen</b>				
Langlopende financiële verplichtingen				
- Obligatielening: private placement	201.287	FLMaanGK	201.287	GK
- Obligatielening: retail	124.900	FLMaanGK	124.900	GK
- Bankschuld	776.872	FLMaanGK	776.872	GK
- Leasingschuld	5.907	FLMaanGK	5.907	GK
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten				
- Interest Rate Swaps	48.279	FA/FPaanGK	48.279	FA/FPaanGK
- Interest Rate Swaps (forward start)	394	FA/FPaanGK	394	FA/FPaanGK
Kortlopende financiële verplichtingen				
- Commercial paper	186.100	FLMaGK	186.100	GK
- Bankschuld	52.803	FLMaGK	52.803	GK
- Leasingschuld	1.946	FLMaGK	1.946	GK
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22.774	FLMaGK	22.774	GK
Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten				
- Interest Rate Swaps	0	FA/FPaanGK	0	FA/FPaanGK
- Interest Rate Swaps (forward start)	0	FA/FPaanGK	0	FA/FPaanGK
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten				
- Intrestkosten op leningen	6.736	FLMaanGK	6.736	GK
- Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	558	FA/FPaanGK	558	FA/FPaanGK
<b>Totaal</b>	<b>1.428.556</b>		<b>1.428.556</b>	
FA/FPaanGK	Financiële activa en passiva aan geomortiseerde kostprijs			
FA/FP RW via PL	Financiële activa en passiva gewaardeerd tegen reële waarde met verplichte verwerking van waardeveranderingen in winst of verlies			
L&V	Leningen en vorderingen			
GK	Geomortiseerde kostprijs			

Op basis van een analyse van WDP's situatie per 30 juni 2018 heeft IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening. Onderstaande tabel geeft de categorieën van financiële instrumenten weer conform IFRS 9 en in vergelijking met de vorige IFRS-standaard (IAS 39) die van toepassing was tot 31 december 2017.

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

Classificatie volgens IFRS	30 JUN. 17			
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1 000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	826.768	1,26	7,2
Interest Rate Swap (forward start)	2	50.000	0,92	10,3
<b>Totaal</b>		<b>876.768</b>	<b>1,24</b>	<b>7,3</b>

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

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

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

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

Gedurende de eerste jaarthelft van 2018 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. Er werden een aantal nieuwe indekkingsinstrumenten afgesloten.

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

in euro (x 1 000)

		30.06.2018 (IFRS)	30.06.2018 (proportioneel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen		1.725.695	1.746.794	1.436.860	1.530.038
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		351	351	655	656
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		51.190	51.190	48.673	48.673
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		610	1.905	0	894
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		13.029	13.347	13.394	13.677
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b>	<b>1.660.514</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.374.139</b>	<b>1.466.138</b>
Totale activa van de balans		3.033.624	3.054.723	2.675.299	2.768.444
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		4.799	4.799	5.764	5.764
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b>	<b>3.028.825</b>	<b>3.049.924</b>	<b>2.669.535</b>	<b>2.762.681</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B</b>	<b>54,8%</b>	<b>55,1%</b>	<b>51,5%</b>	<b>53,1%</b>

### Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

#### 1. Evolutie van de schuldgraad

Gedurende de eerste jaarhelft van 2018 is de geconsolideerde schuldgraad (proportioneel) van WDP gestegen van 53,1% per 31 december 2017 naar 55,1% per 30 juni 2018. Dit is met inachtneming van een totaal investeringsvolume van circa 240 miljoen euro netto en de dividendbetaling. Dit werd mogelijk gemaakt doordat de nieuwe investeringen gefinancierd werden met een combinatie van zowel eigen als vreemd vermogen. Het eigen vermogen werd immers versterkt met circa 48 miljoen euro door de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend. Daarnaast was

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

Op basis van de huidige schuldgraad van 55,1% per 30 juni 2018, heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van ruim 860 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt ruim 375 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ruim 475 miljoen euro of 17% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 2.875 miljoen euro, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in 2011-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille, waarna in 2015-18 een stijgende trend kon waargenomen worden.

## 2. Voorziene evolutie schuldgraad in 2018

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2018 waarschijnlijk evolueren van 55,1% (54,8%) per 30 juni 2018 naar circa 54% (54%) per 31 december 2018. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- ▶ De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen<sup>43</sup>.
- ▶ De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2018 van circa 134 miljoen euro waarvan reeds 65,1 miljoen euro werd gerealiseerd in H1 2018.

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

## 3. Besluit

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

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

<sup>43</sup> Zie ook 3.4 Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen en 6.4 Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2018.

## XII. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Voor 2018 werd de bestuurdersvergoeding door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP Comm. VA, vastgesteld op 1.675.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2018, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV (zie eveneens 6.7. *Beheerverslag – Corporate governance* in het *Jaarlijks financieel verslag 2017*).

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

WDP Comm. VA en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2018 voor een totaalbedrag van 2.395.133 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	30 JUN. 18
Milieu	1.412.211
Huur en concessie	974.943
Juridisch	-
Services	7.979
Uitvoering van werken	-

WDP Nederland N.V. is de verplichting aangegaan om bouwgronden, bestemd voor de realisatie van bedrijfsgebouwen gelegen te Nieuwegein, Bleiswijk en Schiphol, af te nemen respectievelijk eind 2018, eind 2019 en begin 2020, voor een totaalbedrag van 30 miljoen euro.

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

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

- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro), waarvan 15,0 miljoen euro werd opgenomen.
- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB, waarvan 60 miljoen euro werd opgenomen.
- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van maximaal 6 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.



WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers<sup>44</sup>:

- ▶ Verbintenis ten gunste van verschillende financiers, om de vaste activa niet te belasten met reële zekerheden zoals hypotheken (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2018 geen hypotheken of andere reële zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- ▶ WDP is de verbintenis aangegaan met de verschillende financiers om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie het *Jaarlijks financieel verslag 2017* dat beschikbaar is via [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).
- ▶ Voor de financiering van de activiteiten in Nederland heeft WDP historisch bij één bank de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- ▶ Bij de meeste financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio aan te houden van minstens 1,5x. Voor het eerste semester van 2018 bedraagt deze 4,7x.
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille<sup>45</sup>. Per 30 juni 2018 bedraagt deze ratio 0%.

Per 30 juni 2018 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

#### XIV. Feiten na balansdatum

Er hebben zich geen feiten na balansdatum voorgedaan.

<sup>44</sup> Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets.

<sup>45</sup> Behalve voor een krediet waar deze ratio maximaal 10% bedraagt.

## 7. Verslag van de commissaris

---

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2018

Aan de Raad van Bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2018, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, de geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XIII.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 3.033.624 (.000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 94.192 (.000) euro.

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

Reikwijdte van de beoordeling

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

### **Conclusie**

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van WDP Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 31 juli 2018

DE COMMISSARIS

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

## 8. EPRA Performance measures<sup>46</sup>

### 8.1 EPRA-winst

in euro (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	94.192	136.985
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-33.840	-62.589
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-36.550	-64.592
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	2.709	2.003
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	348	114
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	3.482	-15.638
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	933	21
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-485	-1.648
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	432	0
<b>EPRA-winst</b>	65.063	57.244
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.116.435	21.439.828
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	2,94	2,67

### 8.2 EPRA NAV

in euro (x 1 000)

	30.06.2018	31.12.2017
<b>IFRS NAV</b>	1.281.228	1.238.439
<b>IFRS NAV/aandeel (in euro)</b>	56,9	56,3
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	1.281.228	1.238.439
<b>Omvat (niet):</b>		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	46.391	42.909
(v.a) uitgestelde belastingen	6.098	2.631
<b>EPRA NAV</b>	1.333.717	1.283.979
<b>Aantal aandelen</b>	22.506.602	22.009.277
<b>EPRA NAV per aandeel (in euro)</b>	59,3	58,3
<b>EPRA NAV</b>	1.333.717	1.283.979
<b>omvat:</b>		
i. reële waarde van financiële instrumenten	-46.391	-42.909
ii. reële waarde van financiële schulden	-8.921	-9.039
iii. uitgestelde belastingen	-6.098	-2.631
<b>EPRA NNAV</b>	1.272.307	1.229.400
<b>Aantal aandelen</b>	22.506.602	22.009.277
<b>EPRA NNAV per aandeel (in euro)</b>	56,5	55,9

<sup>46</sup> EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

## 8.3 EPRA-kostratio

in euro (x 1 000)

		H1 2018	H1 2017	
Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS)	8.309	7.105	
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-492	-497	
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-209	-30	
V.	Operationele kosten van joint ventures	8	205	
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen	-429	-345	
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	7.186	6.438
IX.	Directe leegstandskosten	-396	-364	
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	6.790	6.074
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	83.269	69.949	
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	464	1.887	
	Brutohuurinkomsten	C	83.733	71.836
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	8,6%	9,0%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,1%	8,5%

## 8.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)

		30.06.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		2.823.785	2.404.027
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		33.137	155.863
Activa bestemd voor verkoop		17.862	7.525
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-297.002	-232.209
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.577.783	2.335.206
Toelage voor geraamde aankoopkosten		114.838	98.054
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	2.692.621	2.433.260
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		176.649	161.366
Vastgoedkosten		-5.951	-5.621
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	170.698	155.745
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	170.698	155.745
EPRA NIY	A/B	6,3%	6,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,3%	6,4%

## 9. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures<sup>47</sup>

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

in euro (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	36.550	64.592
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-348	-114
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-933	-21
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	485	1.808
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>35.753</b>	<b>66.266</b>
Minderheidsbelangen	-498	0
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>35.255</b>	<b>66.266</b>

### 9.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	68.160	66.809
Projecten	10.452	5.076
Aankopen	5.767	32
Verkopen	162	818
<b>Totaal</b>	<b>84.541</b>	<b>72.735</b>
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-479	-1.917
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>84.062</b>	<b>70.818</b>

### 9.3 Operationele marge

in euro (x 1 000)

	H1 2018	H1 2017
Vastgoedresultaat (IFRS)	90.100	74.536
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	82.486	69.064
<b>Operationele marge</b>	<b>91,6%</b>	<b>92,7%</b>

<sup>47</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 8. *EPRA Performance measures*.

## 9.4 Gemiddelde kost van de schuld

in euro (x 1 000)	H1 2018	FY 2017
Financieel resultaat	-19.025	-9.264
<b>Uit te sluiten:</b>		
Financiële opbrengsten	-184	-3.268
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.482	-16.470
Geactiveerde intercalaire intresten	-2.007	-1.859
<b>Toe te voegen:</b>		
Intrestkosten van joint ventures	-63	-857
Effectieve financiële lasten (A)	-17.797	-31.718
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.486.872	1.168.489
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	28.486	64.487
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.515.357	1.232.976
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,3%	2,6%

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

in euro (x 1 000)	H1 2018	H1 2017
Financieel resultaat	-19.025	2.468
<b>Uit te sluiten:</b>		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.482	-15.638
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-15.542	-13.170

## 9.6 Hedge ratio

in euro (x 1 000)	30.06.2018	31.12.2017
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.025.693	1.026.768
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7.181	7.532
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	266.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.399.374	1.300.800
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.601.886	1.349.815
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	11.336	81.091
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.613.222	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	87%	91%

## 9.7 Schuldgraad

in euro (x 1 000)	30.06.2018 (IFRS)	30.06.2018 (proportioneel)	31.12.2017 (IFRS)	31.12.2017 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.725.695	1.746.794	1.436.860	1.530.038
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	351	351	655	656
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	51.190	51.190	48.673	48.673
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	610	1.905	0	894
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	13.029	13.347	13.394	13.677
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b> 1.660.514	1.680.000	1.374.139	1.466.138
Totale activa van de balans	3.033.624	3.054.723	2.675.299	2.768.444
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.799	4.799	5.764	5.764
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b> 3.028.825	3.049.924	2.669.535	2.762.681
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B</b> 54,8%	55,1%	51,5%	53,1%



 **Entrepreneur of the Year®**  
Onderneming van het Jaar® 2017



## MEER INFORMATIE



WDP Comm. VA  
Blakebergen 15  
1861 Wolvertem  
België  
[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

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

**Mickael Van den Hauwe**  
CFO  
  
M +32 (0) 473 93 74 91  
[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft circa 4 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 180 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

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

## Disclaimer

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

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

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