

Halfjaarlijks
financieel
verslag

16



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2016

- **Het netto courant resultaat over H1 2016 bedraagt 48,7 miljoen euro of 2,62 euro per aandeel, wat een stijging per aandeel inhoudt van 12,7%, ten opzichte van H1 2015.**
- **WDP verhoogt zijn ambitie voor het netto courant resultaat (EPRA) van 5,20 tot 5,30 euro per aandeel (een stijging van 9%, exclusief eenmalige items in 2015).**
- **Tevens verhoogt WDP zijn dividendverwachting voor 2016 (uitbetaalbaar in 2017) van 4,20 tot 4,25 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 6% ten opzichte van 2015.**
- **WDP voegt Luxemburg als nieuwe kernmarkt toe aan zijn portefeuille.**

Samenvatting

- Het netto courant resultaat over H1 2016 bedraagt 48,7 miljoen euro, een stijging met 17,5% in vergelijking met H1 2015 (41,4 miljoen euro). Het netto courant resultaat per aandeel¹ over H1 2016 stijgt met 12,7% tot 2,62 euro, tegenover 2,32 euro in H1 2015.
- De bezettingsgraad² bedraagt 95,9% op 30 juni 2016 (rekening houdende met het effect van de site die begin mei 2016 is vrijgekomen bij het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein in Nederland), een daling tegenover 97,5% per 31 december 2015. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 juni 2016 bedraagt de schuldgraad (IFRS) 57,7% tegenover 55,7% op het einde van 2015 (58,2% op 30 juni 2015).³ De reële waarde van de portefeuille⁴ bedraagt 2.068,5 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.

¹ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.608.459 gedurende H1 2016.

² 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.

³ De schuldgraad (proportioneel) bedraagt per 30 juni 2016 58,9%, tegenover 56,8% op het einde van 2015.

⁴ De portefeuillewaarde is samengesteld uit de bestaande gebouwen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, grondreserve, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillewaarde 1.982,8 miljoen euro tegenover 1.844,0 miljoen euro eind 2015.

- De NAV (EPRA)⁵ bedraagt 45,2 euro op 30 juni 2016, tegenover 44,9 euro op 31 december 2015.
- Het totaal geïdentificeerd investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt 170 miljoen euro. Het betreft een gevarieerd pakket aan investeringen in de verschillende kernmarkten, met name een combinatie van acquisities, voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten en een verdere uitbouw van het zonnepanelenpark. Hiermee zit WDP goed op schema om de doelstellingen binnen het groeiplan 2016-20 te realiseren.
- In de eerste jaarhelft van 2016 kon WDP reeds 86.000 m² aan nieuwbouwprojecten opleveren. Bovendien heeft de vennootschap momenteel circa 210.000 m² aan projecten in aanbouw verspreid over alle landen waarin zij actief is.
- WDP voegt een nieuw land, complementair aan zijn bestaande portefeuille toe, met name het Groothertogdom Luxemburg. Zo werd een principe-overeenkomst gesloten voor de aankoop van een eerste gebouw met een investeringswaarde van 22 miljoen euro⁶, alsook werd een overeenkomst gesloten voor een optie op een concessiegrond van circa 9 ha met ontwikkelingspotentieel (in functie van voorverhuringen). Aldus is WDP voortaan actief in de hele Benelux.
- Door de sterke daling van de langetermijn rente, heeft WDP zijn intrestindekkingen met vervaldatum in 2019-20 reeds gedeeltelijk verlengd. Dit zorgt enerzijds voor een betere visibiliteit op de winst en anderzijds levert dit heden een organische besparing van tien basispunten op in de kost van de schulden (0,07 euro per aandeel geannualiseerd) die tegen het einde van het derde kwartaal van 2016 zal dalen tot 2,6%⁷.
- WDP verhoogt de verwachting voor een netto courant resultaat per aandeel voor 2016 van 5,20 tot 5,30 euro (een stijging van 9% ten opzichte van 2015, exclusief eenmalige items in 2015). Op basis hiervan wordt een dividend voor 2016 (uitbetaalbaar in 2017) vooropgesteld van 4,25 euro bruto (voorheen 4,20 euro) per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 6% ten opzichte van 2015, gebaseerd op een uitkeringspercentage van circa 80%.

⁵ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

⁶ Op basis van 100% van de investering. WDP zal 55% aanhouden in de joint venture die deze site in eigendom heeft.

⁷ Meer bepaald werden een aantal Interest Rate Swaps verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2016	1
Samenvatting	1
1. Risicofactoren	4
2. Tussentijds beheerverslag	5
2.1. <i>Geconsolideerde kerncijfers</i>	5
2.2. <i>EPRA-metrics</i>	6
2.3. <i>Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2016</i>	6
2.4. <i>Transacties en verwezenlijkingen</i>	17
2.5. <i>Beheer van financiële middelen</i>	24
2.6. <i>Vooruitzichten</i>	29
3. Aandelen en obligaties	30
3.1. <i>Het aandeel</i>	30
3.2. <i>De obligaties</i>	32
3.3. <i>Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming</i>	32
3.4. <i>Financiële agenda</i>	33
4. Vastgoedverslag	34
4.1. <i>Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille</i>	34
4.2. <i>Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië</i>	39
4.3. <i>Conclusies van de vastgoedgeskundigen</i>	41
5. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2016	43
5.1. <i>Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening</i>	43
5.2. <i>Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat</i>	44
5.3. <i>Componenten van het nettoresultaat</i>	44
5.4. <i>Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2016</i>	45
5.5. <i>Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht</i>	46
5.6. <i>Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen</i>	47
5.7. <i>Toelichtingen</i>	48
6. Verslag van de commissaris	63
7. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	65

1. Risicofactoren

De strategie van WDP is erop gericht om voor de beleggers 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 2015* dat kan worden geraadpleegd via www.wdp.eu.

2. Tussentijds beheerverslag

2.1. Geconsolideerde kerncijfers

KERNCIJFERS		
OPERATIONEEL		
	30.06.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	2 068,5	1 930,0
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,6	7,6
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	6,8	6,9
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste verval dag) ³ (in j)	6,3	6,5
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	95,9	97,5
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	-0,7	0,0
Operationele marge ⁶ (in %)	93,7	92,2
FINANCIËEL		
	30.06.2016	31.12.2015
Schuldgraad (IFRS)	57,7	55,7
Interest Coverage Ratio ⁷ (in x)	4,1	4,2
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,8	2,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,1	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijn kredietfaciliteiten (in jaren)	4,5	4,6
Hedge ratio ⁸ (in %)	77	77
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁹ (in j)	7,3	6,8
RESULTAAT (in miljoen euro)		
	30.06.2016	30.06.2015
Vastgoedresultaat	67,7	58,5
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	63,4	53,9
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-15,0	-12,4
Netto courant resultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)	48,7	41,4
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)	16,1	7,6
Herwaarderings financieële instrumenten (IAS 39)	-19,8	14,4
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16)	-1,7	-1,7
Nettoresultaat (IFRS)	43,3	61,8
GEGEVENS PER AANDEEL (in euro)		
	30.06.2016	30.06.2015
Netto courant resultaat (EPRA) ^{2, 10}	2,62	2,32
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	0,87	0,43
Herwaarderings financieële instrumenten (IAS 39)	-1,07	0,81
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-0,09	-0,10
Nettoresultaat (IFRS)	2,32	3,46
NAV (IFRS) ¹⁰	40,6	37,3
NAV (EPRA) ^{2, 10}	45,2	40,3
NNNAV (EPRA) ²	40,2	36,8

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

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

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

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

⁵ De evolutie van de nettohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille. Berekend volgens de EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

⁶ De operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking H1 2016 tegenover H1 2015.

⁷ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

⁸ Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

⁹ Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

¹⁰ NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

2.2. EPRA-metrics

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN ¹	30.06.2016	31.12.2015
EPRA resultaat (in euro per aandeel) ²	2,62	2,32
EPRA NAV (in euro per aandeel)	45,2	44,9
EPRA NNNAV (in euro per aandeel)	40,2	41,0
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA leegstand (in %)	4,4	2,6
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,1	10,0
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	8,6	9,7

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

² Op basis van een vergelijking H1 2016 tegenover H1 2015.

2.3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste semester van 2016

Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over de eerste jaarhelft 2016 bedraagt 48,7 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 17,5% tegenover het resultaat van 41,4 miljoen euro over dezelfde periode in 2015. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt 2,62 euro, een stijging van 12,7% tegenover 2,32 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode⁸.

Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door enerzijds de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2015-16 en anderzijds door de verlaging van de gemiddelde kost van de schulden. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

Op basis hiervan wordt een dividend voor 2016 (uitbetaalbaar in 2017) vooropgesteld tot 4,25 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 6% ten opzichte van 2015, gebaseerd op een uitkeringspercentage van circa 80%.

⁸ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de eerste jaarhelft van 2016 bedraagt 18.608.459, rekening houdende met de creatie van 449.223 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend.

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het eerste semester van 2016
(analytisch schema)**

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	30.06.2016	30.06.2015
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	64 590	54 161
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-30	5
Opbrengsten van zonne-energie	4 354	4 513
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1 181	-193
Vastgoedresultaat	67 734	58 486
Vastgoedkosten	-1 738	-1 686
Algemene kosten van de vennootschap	-2 559	-2 874
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	63 436	53 926
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-14 979	-12 366
Belastingen op netto courant resultaat	-55	-120
Latente belastingen op netto courant resultaat	-400	-300
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	692	289
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	48 694	41 429
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	17 776	7 801
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	5	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1 649	-153
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	16 132	7 648
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)		
Herwaardering van de financiële instrumenten	-19 839	14 381
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-19 839	14 381
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)		
Afschrijving zonnepanelen	-1 514	-1 493
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-221	-212
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-1 735	-1 706
NETTORESULTAAT (IFRS)	43 253	61 753

KERNRATIO'S PER AANDEEL	30.06.2016	30.06.2015
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat (EPRA) ¹	2,62	2,32
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ¹	0,87	0,43
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) ¹	-1,07	0,81
Afschijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16) ¹	-0,09	-0,10
Nettoresultaat (IFRS) ¹	2,32	3,46
Netto courant resultaat ²	2,57	2,24
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 608 459	17 849 824
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 956 483	18 507 260

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening over het tweede kwartaal van 2016
(analytisch schema)**

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	Q2 2016	Q2 2015
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	33 184	28 465
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	5
Opbrengsten van zonne-energie	3 028	3 487
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	373	-315
Vastgoedresultaat	36 585	31 642
Vastgoedkosten	-1 074	-854
Algemene kosten van de vennootschap	-1 500	-1 473
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	34 012	29 315
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-7 660	-6 131
Belastingen op netto courant resultaat	-135	-95
Latente belastingen op netto courant resultaat	-200	-150
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	485	296
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	26 502	23 234
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	11 332	7 653
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1 007	-114
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	10 326	7 539
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)		
Herwaardering van de financiële instrumenten	-4 002	17 301
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)	-4 002	17 301
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)		
Afschrijvingen zonnepanelen	-780	-860
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-110	-106
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDING ZONNEPANELEN (IAS 16)	-890	-966
NETTORESULTAAT (IFRS)	31 936	47 108

KERNRATIO'S PER AANDEEL	Q2 2016	Q2 2015
<i>(in euro)</i>		
Netto courant resultaat (EPRA) ¹	1,42	1,27
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ¹	0,55	0,41
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) ¹	-0,21	0,95
Afschijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16) ¹	-0,05	-0,05
Nettoresultaat (IFRS) ¹	1,71	2,58
Netto courant resultaat ²	1,40	1,26
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 709 657	18 256 485
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18 956 483	18 507 260

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Vastgoedresultaat

Het *vastgoedresultaat* bedraagt 67,7 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2016, een stijging met 15,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (58,5 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2015-16 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten licht gedaald (-0,7%)⁹, volledig gerelateerd aan het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein (Nederland) eind april 2016 (impact -0,9%). Het vastgoedresultaat omvat tevens 4,4 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 4,5 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar toen er meer zonne-instraling was). In de rubriek *Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten* wordt als gevolg van de toepassing van de IFRIC 21-norm de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari en tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst erkend. Het netto-effect van de vastgoedbelasting voor een boekjaar wordt bijgevolg vanaf 1 januari van dat lopende boekjaar volledig ten laste genomen.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het *operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* bedraagt 63,4 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2016, een stijging met 17,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (53,9 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 4,3 miljoen euro over het eerste semester, een daling met 0,3 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2015. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge¹⁰ over het eerste semester van 2016 93,7% bedraagt – een lichte toename tegenover dezelfde periode in 2015 (92,2%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39)

Het *financieel resultaat (exclusief IAS 39)* bedraagt -15,0 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2016, een toename tegenover vorig jaar (-12,4 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan financiële schulden. De totale financiële schulden bedragen 1.144,4 miljoen euro op 30 juni 2016, ten opzichte van 1.026,5 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,8% in het eerste semester van 2016 tegenover 2,9% gedurende dezelfde periode in 2015.

Netto courant resultaat (EPRA)

Het *netto courant resultaat (EPRA)* van WDP over het eerste halfjaar van 2016 bedraagt 48,7 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 17,5% tegenover het resultaat van 41,4 miljoen euro in 2015. Per aandeel houdt dit een stijging in met 12,7% van 2,32 tot 2,62 euro.

⁹ Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

¹⁰ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

Resultaat op de portefeuille (IAS 40)

Het *resultaat op de portefeuille (IAS 40)* over het eerste semester van 2016 bedraagt +16,1 miljoen euro of +0,87 euro per aandeel¹¹. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +7,6 miljoen euro of +0,43 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste semester van 2016: België (+7,5 miljoen euro), Nederland (+10,1 miljoen euro), Frankrijk (+0,3 miljoen euro) en Roemenië (-1,6 miljoen euro).

Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)¹²

De impact van *IAS 39* bedraagt -19,8 miljoen euro of -1,07 euro per aandeel in de loop van het eerste semester van 2016 (tegenover 14,4 miljoen euro of 0,81 euro per aandeel in de eerste jaarhelft van 2015). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 30 juni 2016 als gevolg van de daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2016.

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

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)

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. Anders wordt ook deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent bedraagt -1,7 miljoen euro over het eerste semester van 2016 (inclusief het resultaat van joint ventures). 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)

Het netto courant resultaat (EPRA) samen met het resultaat op de portefeuille (*IAS 40*) en de herwaardering van de financiële instrumenten (*IAS 39*) en de afschrijving en waardevermindering van

¹¹ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.608.459 over de eerste jaarhelft van 2016.

¹² De impact van *IAS 39* (non-cash item) wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

de zonnepanelen (IAS 16), leiden tot het *nettoresultaat (IFRS)* in de eerste jaarmidde van 2016 van 43,3 miljoen euro (in vergelijking met de eerste jaarmidde van 2015 wanneer dit 61,8 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 43,3 miljoen euro en het netto courant resultaat van 48,7 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve waardeschommeling van de portefeuille (IAS 40), de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39) en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen (IAS 16).

Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2016

GECONSOLIDEERDE BALANS	30.06.2016	31.12.2015
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Immateriële vaste activa	133	96
Vastgoedbeleggingen	1 926 673	1 796 888
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	74 542	74 708
Financiële vaste activa	17 169	14 084
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 892	4 088
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	2 358	3 273
Vaste activa	2 024 767	1 893 137
Activa bestemd voor verkoop	923	823
Handelsvorderingen	12 401	5 792
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 704	5 395
Kas en kasequivalenten	633	551
Overlopende rekeningen	2 564	1 582
Vlottende activa	20 226	14 143
TOTAAL ACTIVA	2 044 993	1 907 281
Kapitaal	147 004	143 568
Uitgiftepremies	333 617	304 426
Reserves	246 443	177 581
Nettoresultaat van het boekjaar	43 253	142 698
Eigen vermogen	770 317	768 273
Langlopende verplichtingen	1 009 730	980 884
Langlopende financiële schulden	927 680	916 010
Andere langlopende verplichtingen	82 051	64 874
Kortlopende verplichtingen	264 947	158 125
Kortlopende financiële schulden	216 725	126 313
Andere kortlopende verplichtingen	48 221	31 812
Verplichtingen	1 274 677	1 139 008
TOTAAL PASSIVA	2 044 993	1 907 281

KERNRATIO'S	30.06.2016	31.12.2015
<i>(in euro)</i>		
NAV (IFRS)/aandeel	40,6	41,5
NAV (EPRA)/aandeel	45,2	44,9
Koers van het aandeel	84,3	81,2
Agio/Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	86,3%	81,0%
<i>(in euro x miljoen)</i>		
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (proportioneel) ¹	2 068,5	1 930,0
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (IFRS)	1 180,5	1 062,9
Balans totaal (IFRS)	2 045,0	1 907,3
Schuldgraad (IFRS)	57,7%	55,7%
Schuldgraad (proportioneel) ²	58,9%	56,8%

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

² Inclusief het proportionele deel van de activa en passiva van de joint ventures die in de IFRS-accounts worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

Vastgoedportefeuille¹³

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate, bedraagt de reële waarde (fair value¹⁴) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40 op 30 juni 2016, 1.982,8 miljoen euro tegenover 1.844,0 miljoen euro bij de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁵, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 2.068,5 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.

Deze waarde van 2.068,5 miljoen euro omvat voor 1.868,4 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 52,6 miljoen euro met onder meer de projecten in België te Zellik en twee bijkomende nieuwbouwprojecten, in Nederland te Barendrecht en Breda en in Roemenië te Sibiu, Braila, Brasov en Ramnicu Valcea. Daarnaast zijn er de grondreserves, onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt, Tiel, Bleiswijk en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 61,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 30 juni 2016 gewaardeerd tegen een fair value van 85,6 miljoen euro.

Eigen vermogen

Het *eigen vermogen van de groep (IFRS)* bedroeg 770,3 miljoen euro per 30 juni 2016, ten opzichte van 768,3 miljoen euro eind 2015. Het *eigen vermogen van de groep (EPRA)*, onder meer abstractie makend van de gecumuleerde mark-to-market (M-t-M)-waarde van de rente-indekkingen (IAS 39) (dat in het IFRS eigen vermogen is verwerkt) is per 30 juni 2016 gelijk aan 852,1 miljoen euro, in vergelijking met 829,4 miljoen euro eind 2015. Deze beperkte stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie in de eerste jaarhelft en met inbegrip van de uitkering van het dividend over het boekjaar 2015 (waarbij ruim 60% van de aandeelhouders koos voor een inbreng van de dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen).

NAV per aandeel

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 45,2 euro per 30 juni 2016. Dit betekent een beperkte stijging van 0,3 euro tegenover een NAV (EPRA) per aandeel op 31 december 2015 van 44,9 euro als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie en de dividenduitkering over het boekjaar 2015. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 40,6 euro per aandeel op 30 juni 2016 tegenover 41,5 euro op 31 december 2015.

¹³ Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

¹⁴ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 8 februari 2006 (www.beama.be).

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

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in de eerste jaarmidde van 2016 gestegen van 1.042,3 miljoen euro op 31 december 2015 tot 1.144,4 miljoen euro per eind juni 2016. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.907,3 miljoen euro per 31 december 2015 tot 2.045,0 miljoen euro. De schuldgraad (IFRS) evolueerde naar 57,7% per 30 juni 2016, tegenover 55,7% per 31 december 2015.¹⁶

2.4. Transacties en verwezenlijkingen

2.4.1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 30 juni 2016 bereikt de portefeuille een bezettingsgraad van 95,9% tegenover 97,5% op het einde van 2015. Dit is met inbegrip van het effect van de site die begin mei 2016 is vrijgekomen bij het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein in Nederland (impact -1,6%). Wat betreft de vervaldagen van de bestaande huurcontracten, kon van de 13% van de huurcontracten die in 2016 op eerstvolgende vervaldatum komen, intussen ruim 90% verlengd worden (tegenover 85% bij de start van het jaar). Dit bevestigt het vertrouwen van de klanten.

2.4.2. Acquisities en desinvesteringen

Aankopen

In de eerste helft van 2016, konden een reeks acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van ongeveer 48 miljoen euro. WDP genereert hier een globaal initieel bruto huurrendement van circa 7,40%.

Nederland

Begin maart 2016 kondigde WDP de aankoop van vier nieuwe sites in Nederland aan met een globaal investeringsbudget voor WDP van circa 37 miljoen euro:

Duiven, Typograaf 2: high security-pand van in totaal circa 1.100 m² dat is verhuurd aan de Cash Solutions-afdeling van G4S voor een termijn van ruim twaalf jaar.

¹⁶ De schuldgraad (proportioneel) bedraagt per 30 juni 2016 58,9%, tegenover 56,8% op het einde van 2015.

Amsterdam, Maroestraat 81: opnieuw een high security-pand van in totaal circa 2.300 m² dat eveneens is verhuurd aan de Cash Solutions- en Cash Management-afdeling van G4S voor eenzelfde periode.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan: een oppervlakte van circa 7 ha aan grondpotentieel voor de toekomst, grenzend aan de bestaande WDP-locatie voor huurder MRC Transmark in het Prisma Bedrijvenpark, logistieke hotspot in Nederland en centraal gelegen in de Randstad.

Schiphol, Folkstoneweg 65: air freight pand van ongeveer 8.300 m², gelegen in tweede lijn op de luchthaven van Schiphol. Het pand is verhuurd aan internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel op basis van een huurcontract van ruim vijf jaar vast, die op deze locatie onder meer de overslag van bloemen voor grote sierteelthandelaren – een strategische logistieke niche op de luchthaven van Schiphol – verzorgt.

Bijkomend kon het partnership van WDP en The Greenery worden versterkt door de uitbreiding van de bestaande locatie in Barendrecht:

Barendrecht, Dierensteinweg 30: aankoop van het gebouw C-D, gelegen in het verlengde van de projecten in uitvoering op deze locatie¹⁷. Het totale investeringsbudget bedraagt circa 11 miljoen euro.

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

Verkopen

Leuven, Vaart 25-35: inspelend op de vraag naar meer woonegelegenheden 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. I love Hungaria zal klaar zijn in het voorjaar van 2018. In het kader van dit project, zal WDP deze site samen met L.I.F.E. gefaseerd verkopen.¹⁸ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt per 30 juni 2016 30%. In de loop van de maand juni 2016 werden de eerste aktes verleden (waarbij WDP het grondaandeel kon ontvangen).

Bijkomend werd gedurende de eerste jaarhelft van 2016 de verkoop gerealiseerd van twee stukken grond te Nijvel en twee stukken grond te Wieze.

Momenteel staat een bedrag van 0,9 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze, alsook een deel van de site te Leuven, Vaart 25-35, voor wat betreft de aktes die na balansdatum werden verleden.

¹⁷ Zie ook '2.4.4. Projecten in uitvoering – Nederland'.

¹⁸ Zie persbericht van 30 april 2015.

2.4.3. Projecten die in de eerste helft van 2016 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste semester van 2016 volgende voorverhuurde project opleveren:

België

Willebroek, Victor Dumonlaan 32: realisatie van een tweede fase van deze logistieke site voor huurder Damco, alsmede een derde fase in functie van voorverhuring met een totale oppervlakte van 25.000 m². Het investeringsbedrag betreft circa 14 miljoen euro.

WDPort of Ghent: eerste project op deze multimodale locatie in samenwerking met partner Havenbedrijf Gent, met name de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m² voor Distrilog Group (een investering van circa 10 miljoen euro).

Heppignies, rue de Capilône 6: realisatie van ruim 21.000 m² opslagruimte met kantoren op de bestaande gronden nabij de luchthaven van Charleroi voor retailer Trafic op basis van een langetermijncontract van achttien jaar met driejaarlijkse opzegmogelijkheid vanaf negen jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

Aalst, Wijngaardveld 3-5: de bestaande locatie werd aangepast en uitgebreid in functie van het nieuwe mailcenter voor bpost. Het magazijn omvat een oppervlakte van ongeveer 4.000 m². De ruimte wordt gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.

Nijvel, chaussée de Namur 66: in functie van de activiteiten van de nieuwe huurder Dockx Rental, werd een gedeelte van het bestaande gebouw (ruim 4.000 m² met bijkomende buitenopslag) aangepast. De ruimte wordt gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 0,5 miljoen euro.

Zellik, Z4 Broekooi 290: de bestaande productiehal voor huurder Antalis werd aangepast tot een logistieke hal van ongeveer 2.000 m². Antalis tekent in voor een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.¹⁹

*Roemenië*²⁰

Ramnicu Valcea: strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – heeft Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek genomen in een nieuw magazijn van circa 12.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 8 miljoen

¹⁹ Zie ook '2.4.4. Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering – België'.

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

euro²¹.

Sibiu (1): een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m² voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens, gelegen langs de Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven. Siemens gaat hiervoor een huurengagement van tien jaar vast aan. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro²².

Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 8,00%.

2.4.4. Projecten in uitvoering

Heden zijn projecten in uitvoering in alle regio's waar WDP actief is, met name België, Nederland, Frankrijk en Roemenië:

België

Zellik, Z4 Broekooi 290: nadat huurder Antalis zich terugplooidde naar een kleiner, meer aangepast gebouw²³, wordt de resterende, vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot service center op maat van Euro Pool System. In totaal zal een oppervlakte van 30.000 m² (gelijkvloers en mezzanine) worden gerealiseerd op basis van een Onroerende Financieringshuur van vijftien jaar vast. Oplevering van dit project is voorzien in het najaar van 2017. De investering voor deze herontwikkeling bedraagt circa 14 miljoen euro voor WDP.²⁴

WDP kon bijkomend principeovereenkomsten tekenen met verschillende kwaliteitshuurders omtrent twee nieuwbouwprojecten in België. De projecten betreffen een totaal investeringsbudget van ruim 19 miljoen euro. WDP zal verdere details verstrekken wanneer deze projecten finaal zijn geconcretiseerd.²⁵

Nederland

Barendrecht, Dierensteinweg 30: een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de importafdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd door The Greenery, wordt een tweede nieuwbouw gerealiseerd. De oplevering van het gebouw B is voorzien voor het derde kwartaal van 2016, de oplevering van het gebouw A gebeurt gefaseerd einde 2016, voorjaar 2017. Samen is dit goed

²¹ Op basis van 100% van de investering.

²² Op basis van 100% van de investering.

²³ Zie ook '2.4.3. Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de eerste helft van 2016 werden afgewerkt – België'.

²⁴ Zie persbericht van 24 mei 2016.

²⁵ Het voorheen aangekondigde derde project (met name het project in uitvoering te Zellik) werd intussen geconcretiseerd. Zie persbericht van 24 mei 2016 en '2.4.4. Projecten in uitvoering – België'.

voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget (in totaal voor 40.000 m² bedraagt circa 18 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

Breda, IABC: nieuwbouwlocatie van circa 12.000 m². De locatie wordt ingericht als Zachtfruit DC voor The Greenery. De oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2016. In de tussenliggende periode blijft de logistieke operatie van The Greenery Zachtfruit gehuisvest op de huidige locatie. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

Barendrecht, Dierensteinweg 30: in het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D²⁶ zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige bruto vloeroppervlakte van circa 23.700 m² op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (oplevering voorzien in het vierde kwartaal van 2017, respectievelijk het vierde kwartaal van 2018). Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

Oosterhout, Denariusstraat: nieuwbouwlocatie van ongeveer 10.000 m² voor Brand Masters, specialist in de ontwikkeling en distributie van chocolade en zoetwaren, op basis van een elfjarig huurcontract. De oplevering is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2017. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro.

Frankrijk

Lille - Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock: realisatie van de resterende 24.000 m² aan logistieke magazijnruimte, op basis van verschillende commerciële aanvragen en de vervaldag van de bouwvergunning voor de volledige site (voorzien oplevering: eerste kwartaal van 2017). Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro. Na oplevering zal deze locatie uitgebouwd zijn tot een site van 60.000 m² (waarvan de bestaande 36.000 m² verhuurd zijn aan ID Logistics).

Roemenië²⁷

Braila (fase 2): Yazaki, huurder van de eerder opgeleverde eerste fase van dit nieuwbouwproject, breidt zijn bestaande oppervlakte uit met een nieuw gedeelte van ongeveer 26.000 m² (voorzien oplevering: vierde kwartaal van 2016) op basis van een huurcontract van vijftien jaar met optie tot éénmalige opzegging na tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ruim 14 miljoen euro. De huurtermijn voor fase 1 wordt hernieuwd voor dezelfde periode als fase 2. In totaal beschikt Yazaki over een oppervlakte van ruim 42.000 m².

Sibiu (2): strategische hub voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en een ruime parking op basis van een huurcontract van vijftien jaar

²⁶ Zie '2.2.1. Aankopen – Nederland'.

²⁷ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro²⁸.

Brasov: op de bestaande site is een nieuwbouwproject van ongeveer 2.000 m² gestart voor Kuehne + Nagel met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2016. De huurder tekent in op een contract van zeven jaar met optie tot éénmalige opzegging na vijf jaar. Het investeringsbedrag bedraagt ruim 1 miljoen euro.

Ramnicu Valcea: op de bestaande site wordt een nieuwbouwproject – een magazijn met kantoren van circa 7.000 m² – gerealiseerd voor Deslee Clama met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2017. Het huurcontract heeft een looptijd van vijftien jaar en drie maanden met eerste opzegmogelijkheid vanaf het tiende jaar. Het investeringsbudget bedraagt ruim 2,8 miljoen euro.

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering een initieel brutohuurrendement te genereren tussen 7,50 en 8,00%.

2.4.5. Duurzaamheid

Zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen Nederlandse vastgoedportefeuille

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. Dit project is in volle realisatie in samenwerking met de klanten. Na de installatie van 2,5 MWp op het dak van het warehouse van wehkamp te Zwolle, werd de installatie van een reeks PV-projecten opgestart op twaalf sites, namelijk onder andere op het dak van de gebouwen van Kuehne + Nagel, Altrex, Ceva Logistics, Alcoa, Brocacef, Koninklijke Mosa en Action voor een totaal vermogen van 12 MWp.

2.4.6. Feiten na balansdatum

- Acquisitie van vastgoed in België

WDP heeft een principeovereenkomst getekend voor een vastgoedacquisitie in België voor een bedrag van ruim 20 miljoen euro, op basis van een langetermijnhuurcontract met een kwalitatieve huurder. De transactie is onderhevig aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. Meer details zullen later bekend gemaakt worden via een apart persbericht.

²⁸ Op basis van 100% van de investering.

- WDP voegt een nieuwe kernmarkt aan zijn vastgoedportefeuille toe, met name het Groothertogdom Luxemburg

WDP wordt mede-eigenaar van een vennootschap die eigenaar is van een bestaand gebouw van ongeveer 26.000 m² in eigendom van de joint venture S.O.L.E.I.L. S.A. Deze site wordt verhuurd aan Ampacet, een wereldwijde producent van basismengsels voor kleurstoffen voor plastic materialen. De productieactiviteiten van Ampacet zijn gevestigd in de buurt van de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud* in Bettembourg-Dudelange. Vanuit het gehuurde gebouw, verzorgt Ampacet zijn leveringen aan de EMEA-regio. Bovendien biedt de site van S.O.L.E.I.L., gelegen in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud*, een onmiddellijk bijkomend uitbreidingspotentieel van 26.000 m² (in functie van toekomstige voorverhuringen).

Het investeringsbedrag (op basis van 100% van de investering) bedraagt circa 22 miljoen euro. Ampacet huurt de bestaande ruimte op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van drie jaar. WDP gaat derhalve uit van een initieel rendement voor deze investering van ongeveer 7%.

Deze acquisitie zal gebeuren door middel van de aankoop van 55% van de aandelen in de joint venture S.O.L.E.I.L. SA. De overige 45% is in handen van het Groothertogdom Luxemburg die joint venture partner zal blijven. De closing van de transactie is voorzien in het begin van 2017 en is onderhevig aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. S.O.L.E.I.L. S.A. is actief in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud* in Bettembourg-Dudelange. Deze logistieke zone is uitgerust met een multimodale terminal (spoor/weg) die de handling voorziet van containers, verwisselbare laadbakken en opleggers van de weg naar het spoor en omgekeerd.

In de directe nabijheid van de Cargo-luchthaven van Luxembourg, neemt WDP bovendien een optie op een concessiegrond met ontwikkelingspotentieel voor een gebouw van ongeveer 50.000 m² in functie van voorverhuring. Het betreft een perceel met een oppervlakte van circa 9 ha, eigendom van het Groothertogdom Luxemburg, gelegen in de logistieke zone *Eurohub Centre*, te Contern. De commercialisatie van deze locatie wordt heden opgestart.

2.5. Beheer van financiële middelen

2.5.1. Financiële kerncijfers

FINANCIËLE KERNCIJFERS	30.06.2016	31.12.2015
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	1 143,8	1 041,8
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (IFRS) (in miljoen euro)	1 180,5	1 062,9
Balanstotaal (IFRS) (in miljoen euro)	2 045,0	1 907,3
Schuldgraad (IFRS)	57,7	55,7
Schuldgraad (proportioneel) ¹	58,9	56,8
Interest Coverage Ratio ² (in x)	4,1	4,2
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,8	2,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,1	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,5	4,6
Hedge ratio ³ (in %)	77	77
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in jaren)	7,3	6,8

¹ Inclusief het proportionele deel van de activa en passiva van de joint ventures die in de IFRS-accounts worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

² Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

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

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

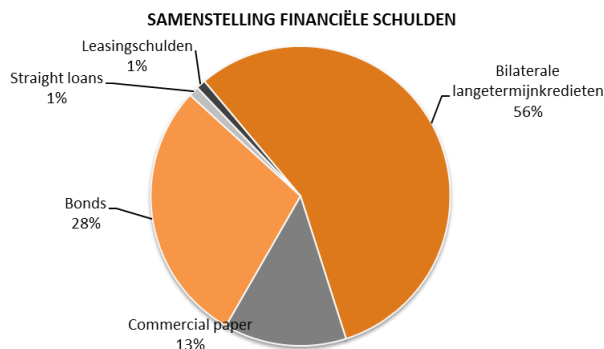
2.5.2. Structuur van de schulden

Samenstelling

Op 30 juni 2016 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 1.144,4 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 643,1 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn, gespreid over negen banken;
- 151,4 miljoen euro commercial paper;

- 325,8 miljoen euro obligatieleningen²⁹;
- 11,5 miljoen euro leasingschulden;
- 12,6 miljoen euro straight loans.



Vervaldagen

De financiële schulden vervallen op gespreide wijze voornamelijk in de periode 2016-26. De schulden die in 2016 vervallen, betreffen hoofdzakelijk het commercial paper³⁰. In 2016 zijn er geen vervaldagen van langetermijnschulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2016 bedraagt 4,1 jaar³¹. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,5 jaar³². Eind 2015 was dit respectievelijk 4,2 en 4,6 jaar.

Op 30 juni 2016 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 135 miljoen euro³³.

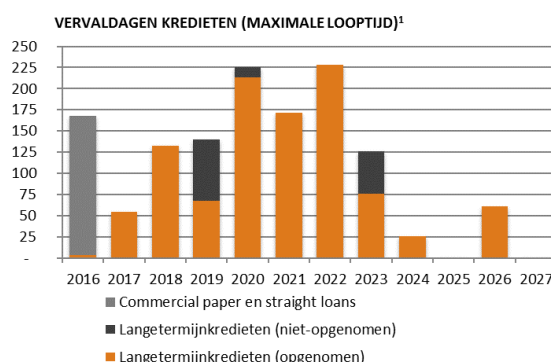
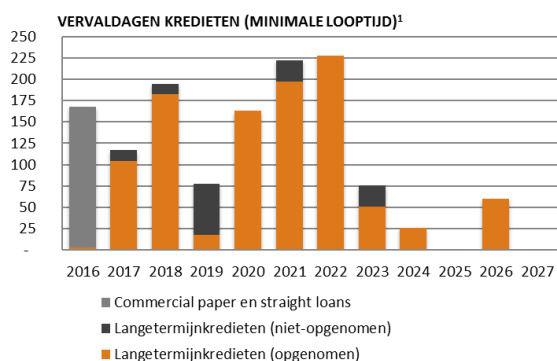
²⁹ Het betreft hier de obligatielening zoals uitgegeven in 2013, deze die werd uitgegeven in het voorjaar van 2014, en deze die werd uitgegeven in 2015, allen met een looptijd van zeven jaar. Eveneens ook de obligaties naar aanleiding van de private plaatsing met een looptijd van tien jaar die begin april 2016 werd gerealiseerd.

³⁰ Het commercial paper-programma is volledig gedekt door back-up faciliteiten.

³¹ Inclusief de korttermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.

³² Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,8 jaar.

³³ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

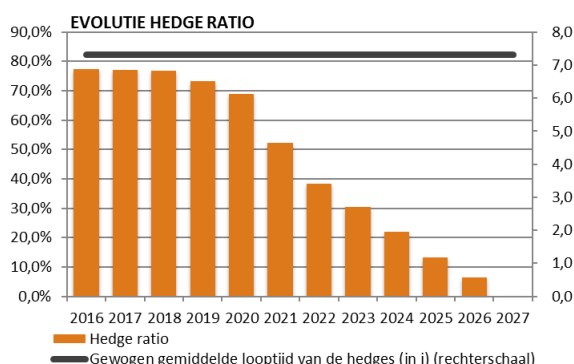


¹ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgeoefend, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens zouden uitgeoefend worden.

Indekkingen

Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 929,6 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 7,3 jaar, wat een indekkingsgraad of hedge ratio impliceert van 77%³⁴.

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,8% voor het eerste semester van 2016, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. Ondertussen zal de totale gewogen gemiddelde kost van de schulden verder gedaald zijn tot 2,6% tegen het einde van het derde kwartaal van 2016. In 2015 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,9%. De Interest Coverage Ratio³⁵ is gelijk aan 4,1x voor de eerste jaarhalf van 2016, tegenover 4,2x voor het volledige boekjaar 2015.



³⁴ Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente is inclusief de afgesloten hedginginstrumenten gedurende de eerste weken van juli 2016 (zie '2.5.2. Structuur van de schulden - Feiten na balansdatum'). Dit vastrentende gedeelte is eveneens in rekening gebracht voor het bepalen van de gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen en de hedge ratio.

³⁵ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividende min vergoeding financiële leasingen en soortgelijke.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende de eerste jaarhelft van 2016, verstevigde de onderneming haar financiële positie achtereenvolgens door middel van:

- Verhoging kredietpakket ABN AMRO met 25 miljoen euro

WDP kon zijn kredietpakket bij ABN AMRO verhogen met een financiering van 25 miljoen euro met een looptijd van 2+2 jaar.

- Private plaatsing van obligaties met een looptijd van tien jaar voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro

De obligaties werden voor 37,1 miljoen euro of 62% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 22,9 miljoen euro of 38% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet bieden een jaarlijks brutorendement van 2,50%. De obligaties met een variabele rentevoet bieden een jaarlijks variabel brutorendement gebaseerd op Euribor 3 maanden plus kredietmarge.

- Keuzedividend ten belope van circa 33 miljoen euro³⁶

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ruim 60% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidt tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 33 miljoen euro door middel van de creatie van 449.223 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 73,00 euro.

Feiten na balansdatum

- Verlenging en herschikking hedginginstrumenten

Door de sterke daling van de langetermijn rente, heeft WDP zijn intrestindekkingen met vervaldatum in 2019-20 reeds gedeeltelijk verlengd. Dit zorgt enerzijds voor een betere visibiliteit op de winst en anderzijds levert dit heden een besparing van tien basispunten op in de kost van de schulden die tegen het einde van het derde kwartaal van 2016 zal dalen tot 2,6%³⁷.

Financiële risico's

Ook in 2016 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

³⁶ Zie persbericht van 20 mei 2016.

³⁷ Meer bepaald werden een aantal Interest Rate Swaps verlengd door deze op cash-neutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen. Zie ook *1. Risicofactoren*.

2.6. Vooruitzichten

WDP verhoogt zijn verwachting voor het netto courant resultaat in 2016. Het netto-investeringsvolume van circa 300 miljoen euro gerealiseerd in 2015, zal tijdens het boekjaar 2016 volledig bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er reeds verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten in uitvoering met oplevering in 2016. Bij deze verwachte groei wordt rekening gehouden met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldgraad (IFRS) van circa 56% en een gemiddelde kost van de schulden die verder daalt richting 2,6%.

In 2016 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen ruim 90% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 95% voor 2016³⁸.

Dit in acht genomen, verhoogt WDP voor 2016 het verwachte netto courant resultaat (EPRA) van 5,20 euro tot 5,30 euro per aandeel (circa 100 miljoen euro)³⁹. De geprojecteerde stijging bedraagt 9% op basis van het netto courant resultaat (EPRA) van 2015, exclusief de netto-impact van 0,15 euro van twee huurverbrekingsvergoedingen, namelijk 4,85 euro.

Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen en dit met 6% tot 4,25 euro bruto (voorheen 4,20 euro) per aandeel, bovendien gebaseerd op een uitkeringsgraad van circa 80%. Dit is de vijfde stijging op rij waarbij de gemiddelde jaarlijkse dividendstijging over de periode 2012-16E 7% bedraagt.

³⁸ Hierbij werd rekening gehouden met tijdelijke leegstand in de site te Nieuwegein (NL), waar de huurder (V&D) failliet is gegaan.

³⁹ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn.

3. Aandelen en obligaties

3.1. Het aandeel

3.1.1. Koers en volume

GEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	18 956 483	18 507 260	17 438 644
Free float	74%	74%	73%
Marktkapitalisatie (in euro)	1 597 083 693	1 503 529 802	1 093 054 205
Verhandeld aantal aandelen	3 005 985	5 461 095	3 165 630
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	1 860 492	1 521 272	691 657
Velociteit ¹	15,9%	29,5%	18,2%
Beurskoers over het jaar			
hoogste	87,90	81,24	64,15
laagste	68,94	61,90	51,68
slot	84,25	81,24	62,68
NAV (IFRS) ² (in euro)	40,6	41,5	35,2
NAV (EPRA) ² (in euro)	45,2	44,9	39,2
Uitkeringspercentage	N/R	81%	88%
Netto courant resultaat/aandeel ³ (in euro)	2,62	5,00	4,10
Netto courant resultaat/aandeel ⁴ (in euro)	2,57	4,91	3,87
Brutodividend/aandeel (in euro)	N/R	4,00	3,40
Nettodividend/aandeel (in euro)	N/R	2,92	2,55

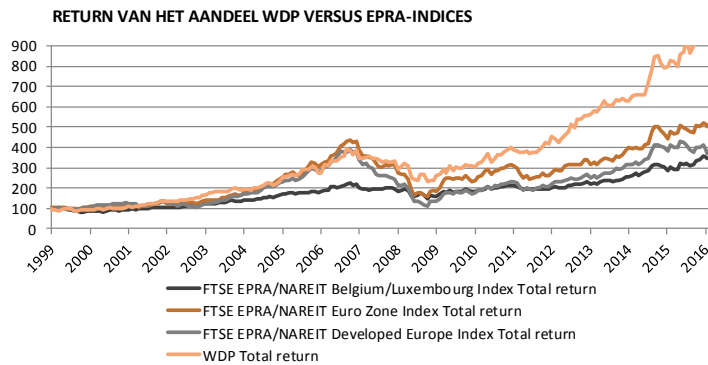
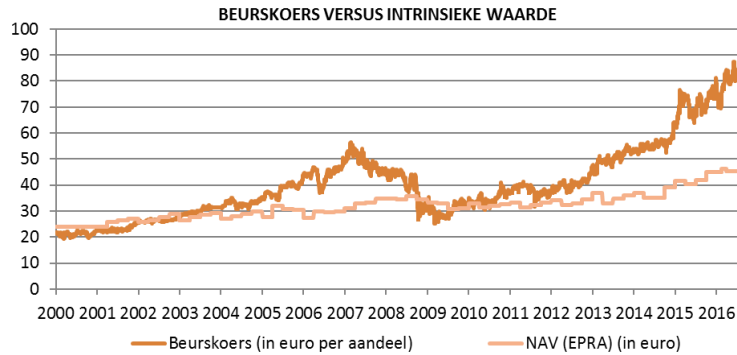
¹ Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.

² NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde, namelijk het eigen vermogen vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.

⁴ Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op het einde van de periode.

3.1.2. Langetermijn koersevolutie en return



3.1.3. WDP opgenomen in de AMX-index op Euronext Amsterdam

In het verlengde van de bijkomende notering van het WDP-aandeel op Euronext Amsterdam, is WDP per 21 maart 2016, als eerste logistiek vastgoedbedrijf, opgenomen in de AMX-index. De Amsterdam Midcap Index (AMX) is de aandelenindex van de Amsterdamse effectenbeurs die de middelgrote aandelen vertegenwoordigt.

3.2. De obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 30.06.2016
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026	2,50%	100%	99,6%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026	Euribor 3M + 2,00%	100%	99,1%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	2,50%	99,4%	103,9%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100%	98,3%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125	7	13 juni 2021	3,38%	101,9%	106,9%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50	7	18 maart 2020	3,80%	99,9%	103,7%

3.3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming⁴⁰

De familiale maatschapstructuur RTKA – waarin de totaliteit van de aandelen van de familie Jos De Pauw in onverdeeldheid zijn ondergebracht – bezit momenteel 4.907.513 aandelen WDP. De Pauw NV is houder van 1.943 aandelen. Samen houden zij 26,25% van het kapitaal van WDP aan.

AANDEELHOUDERSCHAP

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	14 047 027		73,75%
BNP Paribas Investment Partners	584 279	14.06.2013	3,73%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	13 462 748	30.06.2016	70,02%
Familie Jos De Pauw en De Pauw NV (referentieaandeelhouder) ¹	4 909 456	20.05.2016	26,25%
Totaal	18 956 483		100,00%

¹ De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw en De Pauw NV, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd.

⁴⁰ Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met datum van publicatie van dit rapport. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.wdp.eu.

3.4. Financiële agenda

09 11 2016	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2016
03 02 2017	Bekendmaking jaarresultaten 2016
26 04 2017	Jaarlijkse Algemene Vergadering
27 04 2017	Ex-date dividend 2016
28 04 2017	Record date dividend 2016
TBD ⁴¹	Payment date dividend 2016

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

⁴¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de jaarlijkse Algemene Vergadering.

4. Vastgoedverslag⁴²

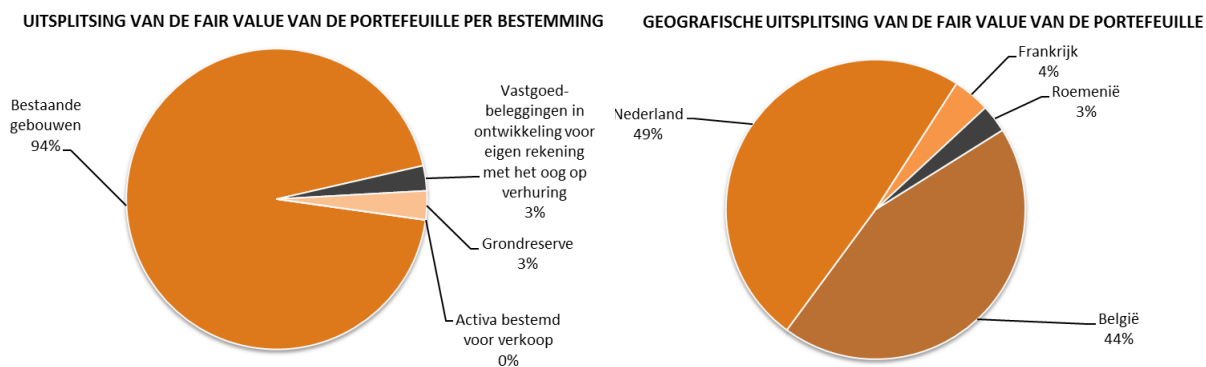
4.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

4.1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2016

De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarderen de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value)⁴³ van 1.982,8 miljoen euro op 30 juni 2016. De vergelijkbare waarde eind 2015 bedroeg 1.930,0 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

FAIR VALUE (in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	839,4	925,1	74,0	29,1	1 867,7
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	28,4	17,3		6,9	52,6
Grondreserve	16,1	24,1	3,0	18,4	61,6
Activa bestemd voor verkoop	0,9				0,9
Totaal	884,9	966,5	77,1	54,4	1 982,8



⁴² Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

⁴³ Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen wordt gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 4,4%, Frankrijk: 3,6% en Roemenië: 1,5%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	72	65	8	7	152
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1 570 642	1 388 140	145 512	49 510	3 153 804
Grond (in m ²)	3 005 031	2 501 641	376 174	976 332	6 859 178
Fair value (in miljoen euro)	884,9	966,5	77,1	54,4	1 982,8
% van de totale fair value	44%	49%	4%	3%	100%
% variatie in de fair value gedurende de eerste jaarmidde	0,8%	1,0%	0,3%	-3,4%	0,8%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,9%	3,7%	9,6%	0,0%	4,4%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in jaren) ²	4,4	7,2	2,3	9,6	5,8
WDP brutohuurrendement ³	7,6%	7,5%	8,1%	9,3%	7,6%
Effect leegstand	-0,4%	-0,3%	-0,8%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,8%	6,7%	6,8%	9,2%	6,8%

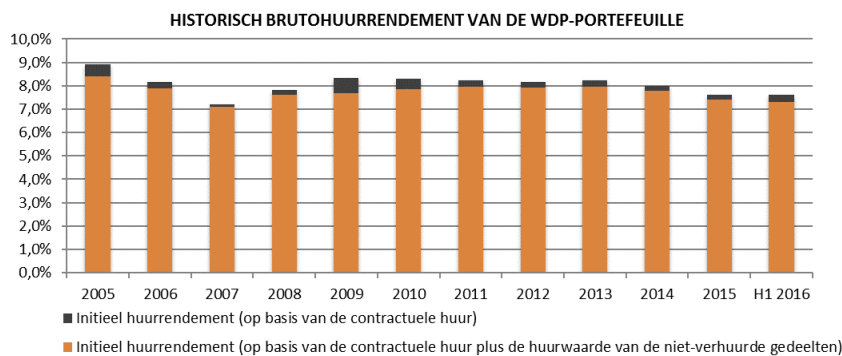
¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

² Exclusief zonnepanelen.

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

4.1.2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarmidde van 2016

In de eerste jaarmidde van 2016 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 60,6 miljoen euro.⁴⁴ Daarnaast werd er 64,3 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Verder werd er voor 2,2 miljoen euro aan vastgoed verkocht.



⁴⁴ Dit totaalbedrag is inclusief de transactie te Alblasterdam, Nieuwland Parc 121. Zie persbericht van 17 februari 2016.

BESTEMMING PER 30.06.2016	<i>Bebouwde oppervlakte (in m²)</i>	<i>Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)</i>	<i>Geschatte gemiddelde huurwaarde per m² (in euro)</i>	<i>% van de totale huurwaarde</i>
Magazijnen	2 501 453	108,7	43,5	78,7%
Kantoren	217 815	19,7	90,5	14,3%
Commerciële ruimten	13 903	1,0	72,2	0,7%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	420 633	8,6	20,5	6,3%
Totaal	3 153 804	138,1	43,8	100,0%

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg 15,9 miljoen euro gedurende de eerste jaarhelft van 2016 op een portefeuille van circa 2,0 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt per 30 juni 2016 7,6%, stabiel tegenover 7,6% per eind 2015.

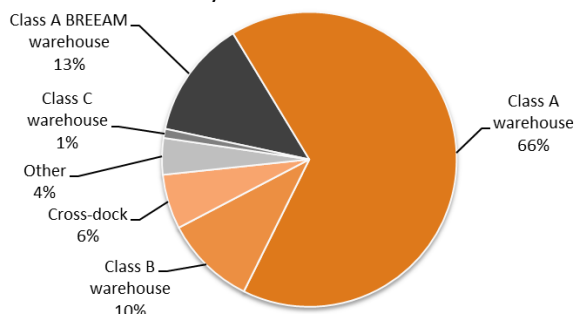
4.1.3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 685,9 hectare, waarvan 54,4 hectare in concessie. Het saldo van 631,4 hectare heeft een fair value van 703,1 miljoen euro of 35% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 111,4 euro/m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België en Roemenië.

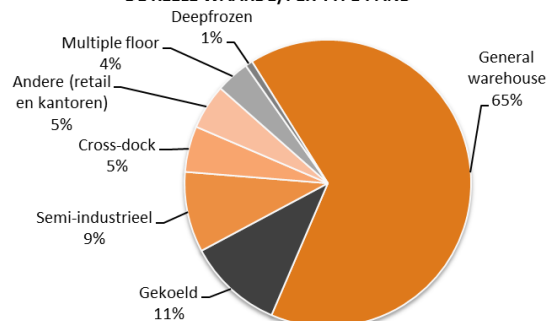
De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 3,2 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van 138,1 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (78,7%) voor hun rekening, met 2.501.453 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 108,7 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per vierkante meter komt daarmee op 43,5 euro.

De kantoorruimten zijn goed voor 217.815 m² of 19,7 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 90,5 euro. De commerciële ruimten beslaan 13.903 m² en vertegenwoordigen 1,0 miljoen euro huur, met een gemiddelde per m² van 72,2 euro. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 420.633 m² of 8,6 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 20,5 euro per m².

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

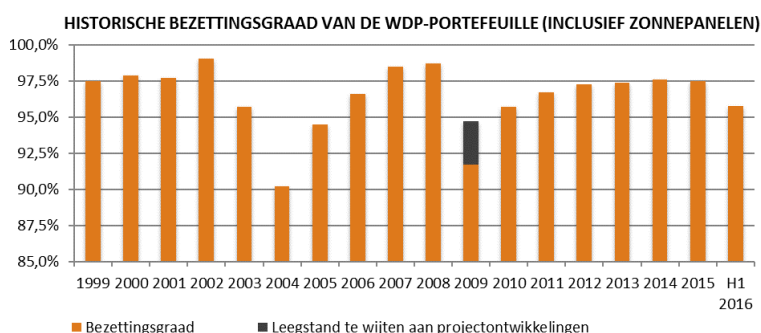


SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER TYPE PAND

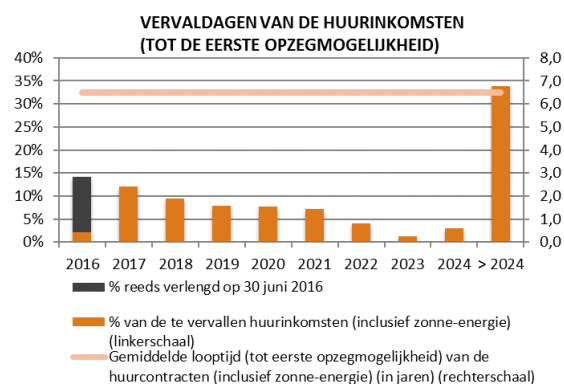


4.1.4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 95,9% per 30 juni 2016, tegenover 97,5% per eind 2015 (inclusief zonnepanelen)⁴⁵. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties uit te bouwen met de klanten en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.



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

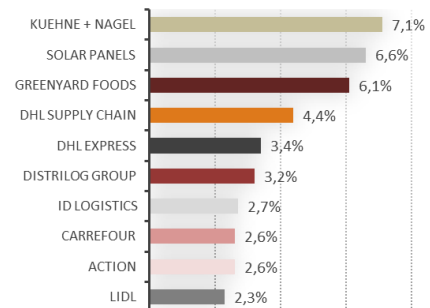
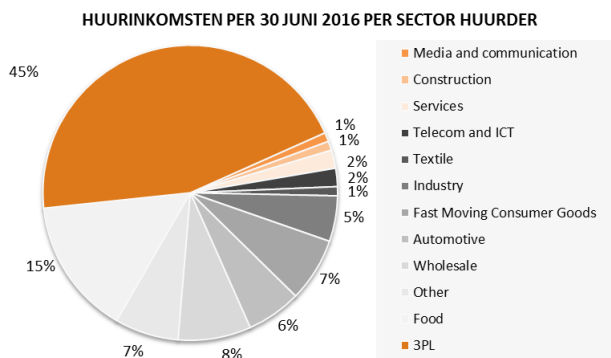


Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de

⁴⁵ Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 95,5%.

gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,9 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,3 jaar.

De belangrijkste huurders zijn: Kuehne + Nagel (7,1%), inkomsten van zonne-energie met een aandeel van 6,6%, Greenyard Foods (6,1%), DHL Supply Chain (4,4%), DHL Express (3,4%), DistriLog Group (3,2%), ID Logistics (2,7%), Carrefour (2,6%), Action (2,6%) en Lidl (2,3%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 41,1%. De top 20 maakt 85,2%.



4.1.5. Overzicht projecten in uitvoering⁴⁶

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investeringsbudget (in miljoen euro) ¹	Verwacht rendement
Projecten in uitvoering - 100% eigendom WDP								
Zellik	BE	Nieuwbouw	30 000	Q3 2016	100%	Euro Pool System	14,0	
Nieuwe projecten (#2) ²	BE	Nieuwbouw	31 000	Q2 2017	100%	Voorverhuurd	19,0	
Barendrecht - Dierensteinweg 30	NL	Nieuwbouw	40 000	Q4 2016	100%	The Greenery	18,0	
Breda - IABC	NL	Nieuwbouw	12 000	Q4 2016	100%	The Greenery	9,5	
Barendrecht - Dierensteinweg 30	NL	Nieuwbouw	23 700	Q4 2017	100%	The Greenery	10,0	
Oosterhout - Denariusstraat	NL	Nieuwbouw	10 000	Q2 2017	100%	Brand Masters	7,0	
Solar	NL	Nieuwe installatie	12MWp	Q4 2016	N/R	Divers	12,0	
Libercourt	FR	Nieuwbouw	24 000	Q1 2017	0%	in commercialisatie	9,0	
Braila	RO	Nieuwbouw	26 000	Q4 2016	100%	Yazaki	7,7	
Sibiu (2)	RO	Nieuwbouw	4 500	Q3 2016	100%	DPD	1,5	
Brasov	RO	Nieuwbouw	2 000	Q3 2016	100%	Kuehne + Nagel	0,5	
Ramnicu Valcea	RO	Nieuwbouw	7 000	Q1 2017	100%	Deslee Clama	1,4	
TOTAAL			210 200		89%		109,6	7,4%

¹ Hierbij werd voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Tevens werd rekening gehouden met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP development RO (51%).

² Onder voorbehoud van een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. Verdere details zullen worden verstrekt wanneer deze projecten finaal zijn geconcretiseerd.

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 110 miljoen euro, waarvan reeds circa 30 miljoen euro werd uitgegeven per 30 juni 2016. WDP verwacht een gewogen gemiddeld rendement op de totale investering te realiseren van ongeveer 7,4%.

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

België

In de eerste jaarhelft van 2016 blijft de vraag naar grotere logistieke platformen met een minimum van 20.000 m² groter dan het aanbod. Ook het gebrek aan grote logistieke parken – zoals in Nederland – tempert de inname van vastgoed. Het vastgoed wordt immers gekenmerkt door stand alone units. Deze sites zorgen voor een minder efficiënte supply chain van de gebruiker en verhogen derhalve diens kosten. Investeerders blijven interesse tonen in logistiek vastgoed, weliswaar geremd door een gebrek aan state-of-the-art gebouwen op toplocaties. De as Brussel-Antwerpen blijft een hotspot, gevolgd door de as Limburg-Luik die naar de toekomst toe grotere locaties zal kunnen aanbieden.

⁴⁶ Zie ook '2.4. Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen'.

Nederland

Het sterke jaareinde van 2015 zet zich door doorheen de eerste jaarhelft van 2016. De vraag naar modern logistiek vastgoed blijft hoog en blijft ook stijgen. De opname van bedrijfsruimte is het eerste half jaar flink gegroeid ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De eerste projecten op risico, reeds lang uit den boze, worden gemeld. De groeiende export stimuleert de industriële markt en de bijdrage vanuit de sector van de e-commerce wordt meer en meer significant. Logistieke dienstverleners hanteren steeds vaker een strategie waarbij klanten in een steeds groter gebied vanuit een groot distributiecentrum worden bediend. Deze ontwikkeling werkt de behoefte aan steeds grotere logistieke distributiecentra in de hand, waaraan vaak door het bestaande aanbod, vooral qua omvang maar ook qua technische eisen, niet kan worden voldaan. Van de kant van de investeerders blijft de vraag eveneens robuust, waarbij de yields aangescherpt worden, voornamelijk in de regio van de logistieke hubs. Naar verwachting, blijft dit de trend doorheen 2016.

Frankrijk

2016 begint veelbelovend voor de Franse warehouse markt. De inname van kleinere (5.000-10.000 m²) magazijnen neemt toe, maar ook het aantal XXL-warehouses kent een opvallende groei. De interesse vanwege investeerders wakkert eveneens aan, gedreven door enerzijds de terugkeer van het ontwikkelen op risico en anderzijds door het feit dat een groot aantal interessante portefeuilles op de markt komen, in combinatie met de voortdurende lage rente. Gedurende het tweede kwartaal blijkt de transactiemarkt echter te pauzeren. Voornamelijk het aantal grotere transacties – betreffende warehouses met een oppervlakte van 20.000-40.000 m² - kent een terugval. De B-level magazijnen daarentegen trekken echter wel fors aan. De regio 'Groot-Parijs' blijft dé toplocatie voor logistiek in Frankrijk. Toch blijken de investeringen in logistiek vastgoed jaar-op-jaar gestegen, voornamelijk gedreven door de verkoop van een aantal medium-sized sites door Angelsaksische fondsen.

Roemenië

De economische heropleving die vorig jaar werd ingezet, zet zich verder doorheen de eerste jaarhelft van 2016. Voornamelijk de stijgende activiteit van internationale retailers en logistieke dienstverleners, ondersteunt de vraag naar kwaliteitsvol vastgoed op maat van de klant en wakkert de interesse vanwege investeerders aan. Het beperkte beschikbare aanbod in dit verband, zal de vraag enkel meer doen toenemen in de toekomst.

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

4.3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 30 juni 2016 voor te leggen.

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

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

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen, kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen) van WDP op 30 juni 2016 1.982.810.227 euro (één miljard negenhonderd en tweeëntachtig miljoen achthonderd en tienduizend tweehonderd en zevenentwintig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

KOEN NEVENS

CEO Northern Region – Country Head Belgium & Luxembourg | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

JACQUES BOEVE

Partner Valuations | DTZ Zadelhoff

CAROLINE HUSSENOT

Director of the International department | BNP Paribas Real Estate

5. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2016

5.1. Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

in euro (x 1.000)	toelichting	30.06.2016	30.06.2015
Huurinkomsten	VI	65 988	54 757
Met verhuur verbonden kosten		-1 428	-591
NETTOHUURRESULTAAT		64 560	54 166
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		6 141	6 024
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-8 226	-7 769
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		-86	0
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		5 346	6 065
VASTGOEDRESULTAAT		67 734	58 486
Technische kosten		-1 032	-1 104
Commerciële kosten		-213	-208
Beheerskosten vastgoed		-493	-374
VASTGOEDKOSTEN		-1 738	-1 686
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		65 995	56 800
Algemene kosten van de vennootschap		-2 559	-1 381
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		-1 514	-1 493
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)		61 921	53 926
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		5	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	VII	17 776	7 801
OPERATIONEEL RESULTAAT		79 703	61 727
Financiële inkomsten		381	499
Netto interestkosten		-15 087	-12 655
Andere financiële kosten		-273	-210
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-19 839	14 381
FINANCIËEL RESULTAAT		-34 818	2 015
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		44 885	63 742
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES		-1 177	-76
BELASTINGEN		-455	-420
NETTORESULTAAT		43 253	61 753
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		43 253	61 753
GEWOGEN GEMIDDELD AANTAL UITSTAANDE AANDELEN		18 608 459	17 849 824
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)		2,32	3,46
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in euro)		2,32	3,46

5.2. Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

<i>in euro (x 1 000)</i>	30.06.2016	30.06.2015
I. NETTORESULTAAT	43 253	61 753
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)		
Herwaardering van zonnepanelen België en Nederland	286	2 909
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	358	2 972
	-72	-63
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR	43 538	64 662
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	43 538	64 662

5.3. Componenten van het nettoresultaat

	30.06.2016	30.06.2015
<i>(in euro x 1 000)</i>		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	48 694	41 429
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	16 132	7 648
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-19 839	14 381
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-1 735	-1 706
NETTORESULTAAT (IFRS)	43 253	61 753
<i>(in euro per aandeel)²</i>		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	2,62	2,32
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	0,87	0,43
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-1,07	0,81
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-0,09	-0,10
NETTORESULTAAT (IFRS)	2,32	3,46

¹ Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

5.4. Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2016

<i>in euro (x 1 000)</i>	<i>toelichting</i>	30.06.2016	31.12.2015
Vaste activa		2 024 767	1 893 137
Immateriële vaste activa		133	96
Vastgoedbeleggingen	VII	1 926 673	1 796 888
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	VII	74 542	74 708
Financiële vaste activa		17 169	14 084
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3 892	4 088
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		2 358	3 273
Vlottende activa		20 226	14 143
Activa bestemd voor verkoop	VII	923	823
Handelsvorderingen		12 401	5 792
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3 704	5 395
Kas en kasequivalenten		633	551
Overlopende rekeningen		2 564	1 582
TOTAAL ACTIVA		2 044 993	1 907 281
Eigen vermogen		770 317	768 273
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		770 317	768 273
Kapitaal		147 004	143 568
Uitgiftepremies		333 617	304 426
Reserves		246 443	177 581
Nettoresultaat van het boekjaar		43 253	142 698
Verplichtingen		1 274 677	1 139 008
I. Langlopende verplichtingen		1 009 730	980 884
Voorzieningen		1 046	1 046
Langlopende financiële schulden	VIII	927 680	916 010
Andere langlopende financiële verplichtingen	IX	81 005	63 828
Uitgestelde belastingverplichtingen			
II. Kortlopende verplichtingen		264 947	158 125
Kortlopende financiële schulden	VIII	216 725	126 313
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		35 232	17 456
Andere kortlopende verplichtingen		868	579
Overlopende rekeningen		12 121	13 777
TOTAAL PASSIVA		2 044 993	1 907 281

5.5. Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

in euro (x 1 000)	30.06.2016	30.06.2015
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	551	234
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	63 288	57 116
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie	63 740	56 939
Winstverlies uit bedrijfsactiviteiten	58 414	74 329
Winst van het boekjaar	43 253	61 753
Rentelasten	15 087	12 655
Ontvangen rente	-381	-499
Winstbelasting	455	420
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	6 796	-16 252
Afschrijvingen	1 854	1 832
Waardeverminderingen	-851	-129
Over te dragen rentelasten	2 040	3 277
Intercalair intresten	201	1 035
Over te dragen renteopbrengsten	130	272
Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-17 776	-7 801
Toename (+)/afname (-) in latente belastingen	249	-370
Variaties reële waarde financiële derivaten	19 839	-14 381
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 105	13
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	5	0
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	-1 470	-1 138
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten	-452	177
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	252	227
Betaalde/teruggestorte winstbelasting	-704	-50
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-106 559	-166 235
1. Aankopen	-106 347	-167 363
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-105 192	-152 602
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-14 286
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1 155	-475
2. Overdrachten	3 028	1 442
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	2 028	442
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	1 000	1 000
3. Verstrekte financieringen aan joint ventures	-3 240	-314
Financieringen aan joint ventures	-3 240	-314
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	43 353	109 708
1. Opname van leningen	255 286	295 585
2. Terugbetaling van leningen	-153 203	-132 908
3. Betaalde rente	-17 328	-16 968
4. Betaalde dividenden¹	-41 402	-36 001
NETTO TOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	82	589
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	633	823

¹ Het betreft hier enkel de cash-out: in 2015 en 2016 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 55% respectievelijk 60% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

5.6. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1 000)	01.01.2016	Toewijzing		Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen ¹	Uitgekeerde dividenden	Overige	30.06.2016
		resultaat 2015	Nettoresultaat van het eerste halfjaar					
Totaal eigen vermogen	768 274	0	43 253	286	32 627	-74 029	-94	770 316
Geplaatst kapitaal	143 568				3 437			147 004
Uitgiftepremies	304 426				29 191			333 617
Reserves	177 582	142 698		286		-74 029	-94	246 443
Nettoresultaat van de periode	142 698	-142 698	43 253					43 253

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

in euro (x 1000)	01.01.2015	Toewijzing		Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen ¹	Uitgekeerde dividenden	Overige	30.06.2015
		resultaat 2014	Nettoresultaat van het eerste halfjaar					
Totaal eigen vermogen	613 494	0	61 753	2 909	73 352	-61 610	-174	689 724
Geplaatst kapitaal	135 329				8 325			143 654
Uitgiftepremies	239 399				65 027			304 426
Reserves	174 016	64 750		2 909		-61 610	-174	179 891
Nettoresultaat van de periode	64 750	-64 750	61 753					61 753

¹ Het betreft hier de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend en de kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie.

5.7. Toelichtingen

I. Algemene informatie over de vennootschap

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

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 30 juni 2016 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en in overeenstemming met de IAS 34-norm voor de jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2016 (tussentijdse financiële staten). Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board* (IASB) en het *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2016.

De geconsolideerde tussentijdse financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2016 en 2015 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2014 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2015 en 2014.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2016

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

De nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties hebben geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van 2016.

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2016 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 2017 en daarna.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 2 *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 *Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, waardoor de goedkeuring binnen de Europese Unie eveneens werd uitgesteld)

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

III. Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat

in euro (x 1 000)	Boekjaar 30.06.2016					
	België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen	Totaal IFRS	Roemenië ³
I. Huurinkomsten ¹	30 120	33 499	2 369	0	65 988	971
III. Met verhuur verbonden kosten	-326	-1 220	119	0	-1 428	0
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	29 793	32 279	2 488	0	64 560	971
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0		
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4 977	422	742	0	6 141	63
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	-86	0	-86	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5 631	-1 750	-845	0	-8 226	-117
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ²	4 770	488	88	0	5 346	709
VASTGOEDRESULTAAT	33 908	31 440	2 386	0	67 734	1 626
IX. Technische kosten	-753	-200	-79	0	-1 032	-140
X. Commerciële kosten	-123	-59	-32	0	-213	-18
XII. Beheerskosten vastgoed	-549	54	2	0	-493	-11
VASTGOEDKOSTEN	-1 425	-204	-109	0	-1 738	-170
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	32 483	31 236	2 276	0	65 995	1 456
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-2 559	-2 559	n.r.
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepaneel)	-1 456	-59	0	0	-1 514	-221
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	31 027	31 177	2 276	-2 559	61 921	1 236
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	0	0	0	5	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 467	10 052	258	0	17 776	-1 838
OPERATIONEEL RESULTAAT	38 499	41 229	2 534	-1 045	79 703	-602

in euro (x 1 000)	Boekjaar 30.06.2015					
	België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen	Totaal IFRS	Roemenië ³
I. Huurinkomsten ¹	27 353	24 456	2 948	0	54 757	309
III. Met verhuur verbonden kosten	-413	-196	17	0	-591	0
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	26 940	24 260	2 965	0	54 166	309
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4 991	106	926	0	6 024	43
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5 605	-1 173	-991	0	-7 769	-60
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ²	5 866	157	42	0	6 065	649
VASTGOEDRESULTAAT	32 192	23 350	2 943	0	58 486	941
IX. Technische kosten	-827	-223	-54	0	-1 104	-81
X. Commerciële kosten	-192	18	-34	0	-208	-22
XII. Beheerskosten vastgoed	-522	146	2	0	-374	-4
VASTGOEDKOSTEN	-1 541	-59	-86	0	-1 686	-107
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30 651	23 291	2 856	0	56 800	835
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-1 381	-1 381	n.r.
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepaneel)	-1 493	0	0	0	-1 493	-212
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	29 158	23 291	2 856	-1 381	53 926	622
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 347	11 869	-1 721	0	7 801	-126
OPERATIONEEL RESULTAAT	26 811	35 161	1 135	-1 381	61 727	496

¹ Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille bedraagt 10% en het maximale risico per site 5%. Zie eveneens '4.1. Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille'.

² De opbrengsten van zonne-energie bedroegen in de eerste jaarhelft van 2016 5,007 miljoen euro en in de eerste jaarhelft van 2015 5,148 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (4,134 miljoen euro), Nederland (0,220 miljoen euro) en in Roemenië (0,653 miljoen euro). De opbrengsten van zonne-energie maken deel uit van de rubriek 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

³ De joint venture WDP Development RO wordt conform IFRS 11 'Gezamenlijke overeenkomsten' verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De bovenstaande tabel geeft het operationeel resultaat (voor algemene kosten en volgens het 51% aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het 51% aandeel in het resultaat van deze entiteit zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de vier geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, enz. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

IV. Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten

in euro (x 1 000)	Boekjaar 30.06.2016					Roemenië
	België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen	Totaal (IFRS)	
VASTGOEDBELEGGINGEN	883 124	966 483	77 065	0	1 926 673	54 406
Bestaande gebouwen	839 410	925 089	74 040	0	1 838 539	29 134
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring						
	27 594	17 248	0	0	44 842	6 936
Grondreserve	16 120	24 147	3 026	0	43 293	18 336
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	923	0	0	0	923	0
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	69 953	4 589	0	0	74 542	12 173
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	792	90	0	0	882	229
Andere: Zonnepanelen ¹	69 161	4 499	0	0	73 660	11 944
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	0	0	17 169	17 169	0
DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	0	0	0	2 358	2 358	0

in euro (x 1 000)	Boekjaar 31.12.2015					Roemenië
	België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen	Totaal (IFRS)	
VASTGOEDBELEGGINGEN	844 999	875 101	76 788	0	1 796 888	45 809
Bestaande gebouwen	802 646	862 882	73 762	0	1 739 291	21 688
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring						
	26 949	443	0	0	27 392	5 620
Grondreserve	15 404	11 776	3 026	0	30 206	18 501
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	823	0	0	0	823	0
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	70 751	3 957	0	0	74 708	12 423
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	801	95	0	0	896	229
Andere: Zonnepanelen ¹	69 950	3 862	0	0	73 812	12 194
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	0	0	14 084	14 084	0
DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	0	0	0	3 273	3 273	0

¹ De zonnepanelen in België en Roemenië worden aan fair value gewaardeerd conform IAS 16.

V. Gegevens over de dochterondernemingen

	Deel van het kapitaal	
	30.06.2016	30.06.2015
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland NV – Hoge Mosten 2 – 4822 NH Breda – Nederland met deelneming in WDP Development NL NV – Hoge Mosten 2 – 4822 NH Breda – Nederland ¹	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ²	100%	100%
Transeuropean Leuven NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%
Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁴	100%	100%
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{5,9}	100%	100%
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{5,9}	100%	100%
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{6,9}	100%	100%
The Bridge Logistic III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{7,9}	100%	100%
Joint ventures		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië	51%	51%
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁸	50%	50%
<p>¹ WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.</p> <p>² Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold BVBA, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.</p> <p>³ Eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap is eigenaar van een multi-unit in Zaventem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Transeuropean Leuven NV.</p> <p>⁴ Eveneens eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw te Ternat. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Charles V Property NV.</p> <p>⁵ Eind mei 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA ter verwerving van twee PV-installaties op het dak van de MLB-site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA.</p> <p>⁶ Op 31 maart 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die de rechten bezit op de gelijknamige site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap MLB NV.</p> <p>⁷ Begin juni 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap The Bridge Logistics III NV, die de rechten bezit op de site te Willebroek – Victor Dumontlaan 32. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap The Bridge Logistics III NV.</p> <p>⁸ 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.</p> <p>⁹ Bij de aankoop van deze sites werd er behalve de vastgoedbeleggingen en/of zonnepanelen geen andere activa of passiva verworven, met uitzondering van twee externe financieringen in respectievelijk Suncop 1 NV en Suncop 2 BVBA voor een totaalbedrag van 5,3 miljoen euro.</p>		

VI. Overzicht toekomstige huurinkomsten (inclusief opbrengsten van zonne-energie)

<i>in euro (x 1 000)</i>	30.06.2016	31.12.2015
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)		
waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	130 763	124 182
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	354 009	341 082
meer dan vijf jaar is	474 493	484 190
TOTAAL	959 265	949 454

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie). Deze zijn de niet-geïndexeerde huurinkomsten die zullen worden ontvangen tot en met de volgende tussentijdse vervaldag zoals overeengekomen in de lopende huurovereenkomsten.

VII. Vastgoedbeleggingen – mutatietafel⁴⁷

<i>in euro (x 1 000)</i>	<i>België</i>	<i>Nederland</i>	<i>Frankrijk</i>	<i>Totaal</i>	<i>Roemenië</i>
per 01/01	844 999	875 101	76 788	1 796 888	45 809
Investerings	32 812	20 902	19	53 733	10 237
Nieuwe aankopen	0	60 428	0	60 428	197
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-2 155	0	0	-2 155	0
Vervreemdingen	3	0	0	3	0
Variatie in de reële waarde	7 467	10 052	258	17 776	-1 837
per 30/06	883 126	966 483	77 065	1 926 673	54 406

<i>in euro (x 1 000)</i>	2015				
	<i>België</i>	<i>Nederland</i>	<i>Frankrijk</i>	<i>Totaal</i>	<i>Roemenië</i>
per 01/01	734 405	646 708	80 701	1 461 814	28 917
Investerings	19 510	44 476	323	64 309	13 444
Nieuwe aankopen	14 826	152 585	0	167 410	3 624
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	58 484	0	0	58 484	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-2 338	0	0	-2 338	0
Vervreemdingen	-481	0	0	-481	0
Variatie in de reële waarde	20 593	31 333	-4 236	47 690	-176
per 31/12	844 999	875 101	76 788	1 796 888	45 809

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

⁴⁷ Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

VIII. Staat van de schulden

	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
<i>in euro (x 1 000)</i>								
Commercial paper	151 400	114 200	151 400	114 200				
Straight loans	12 632	9 274	12 632	9 274				
Roll-over kredieten	50 357	353	50 357	353				
Leasingschulden	2 337	2 485	2 337	2 485				
Overige	0	0	0	0				
Kortlopende financiële schulden	216 725	126 313	216 725	126 313	0	0	0	0
Roll-over kredieten	592 695	639 615			376 142	426 079	216 553	213 536
Obligatielening	325 829	266 040			174 619	49 737	151 210	216 303
Leasingschulden	9 156	10 355			8 226	9 142	930	1 213
Langlopende financiële schulden	927 680	916 010	0	0	558 988	484 958	368 692	431 052
TOTAAL	1 144 405	1 042 323	216 725	126 313	558 988	484 958	368 692	431 052

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

IX. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

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

FINANCIËLE ACTIVA	IFRS balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	30.06.2016	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Leningen en vorderingen	I. - E.	2	17 169	17 169
Langetermijnvorderingen	I. - G.	2	3 892	3 892
Handelsvorderingen	II. - D.	2	12 401	12 401
Kas en kasequivalenten	II. - F.	2	633	633
TOTAAL			34 096	34 096

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	IFRS balansrubriek	Niveau (IFRS 13)	30.06.2016	
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
<i>(in euro x 1 000)</i>				
Commercial paper	II. B.	2	151 400	151 400
Obligatielening	I. B.	2	337 407	325 829
Bankschuld	I. B. en II. B.	2	655 683	655 683
Leasingschuld	I. B. en II. B.	2	11 493	11 493
Overige financiële schulden	I. B.	2	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2	35 232	35 232
TOTAAL			1 191 215	1 179 637

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

Financiële instrumenten aan reële waarde (IAS 39)

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

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

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 13. De details en waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkinginstrumenten zijn als volgt:

CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS	Notioneel				30.06.2016	
	Niveau (IFRS)	bedrag (in euro x 1 000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)	Activa	Verplichtingen
Interest Rate Swap	2	629 798	1,69	7,5	0	-79 408
Interest Rate Swap (forward start)	2	25 000	0,96	6,5	0	-1 596
TOTAAL		654 798	1,67	7,4	0	-81 005

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

<i>in euro (x 1 000)</i>	30.06.2016 (proportioneel) ¹	30.06.2016 (IFRS)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1 333 646	1 274 677
Uit te sluiten:		
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	1 050	1 046
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	81 005	81 005
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	8	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	13 322	12 121
Totale schuldenlast	A 1 238 262	1 180 505
Totale activa van de balans	2 103 930	2 044 994
Uit te sluiten:		
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Totaal activa	B 2 103 930	2 044 994
Schuldratio	A/B 58,9%	57,7%

¹ Inclusief het proportionele deel van de activa en passiva van de joint ventures die in de IFRS-accounts worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

Evolutie schuldgraad

Gedurende de eerste jaarhelft van 2016 evolueerde de geconsolideerde schuldgraad (proportioneel) van WDP tot 58,9% per 30 juni 2016 tegenover 56,8% per 31 december 2015. Dit is met in achtname van een totaal investeringsvolume van circa 125 miljoen euro, maar tevens rekening houdende met het succes van het keuzedividend waarbij het eigen vermogen werd versterkt met 33 miljoen euro.

Op basis van de huidige schuldgraad (proportioneel) van 58,9% per 30 juni 2016 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 360 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 60 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 200 miljoen euro of 10% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.982,8 miljoen euro, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de schatters in 2012-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille en werd er sinds 2015 een stijgende trend opgetekend.

Voorziene evolutie schuldgraad in 2016

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

De schuldgraad (proportioneel) van WDP zal in de loop van 2016 waarschijnlijk evolueren van 58,9% per 30 juni 2016 naar circa 57% per 31 december 2016 en naar circa 56% op basis van de IFRS-accounts. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma.⁴⁸
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2016 van circa 100 miljoen euro, waarvan reeds 48,7 miljoen euro werd gerealiseerd in H1 2016.

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.

XI. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Naast de bestuurdersvergoeding aangerekend door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP, zijn er geen andere transacties tussen verbonden ondernemingen. Voor het volledige jaar 2016 is deze vergoeding vastgesteld op 1.425.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2016, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV. (Zie eveneens 5.7. *Beheerverslag – Corporate governance en structuren* in het *Jaarlijks financieel verslag 2015*)

XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2016 voor een totaalbedrag van 2.388.993 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

<i>in euro</i>	30.06.2016
Milieu	1 023 580
Huur en concessie	374 573
Juridisch	750 000
Services	7 979
Uitvoering van werken	232 861

⁴⁸ Zie ook '2.3. *Tussentijds beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen*' en '5.4. *Geconsolideerde verkorte balans per 30 juni 2016*'.

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

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 50 miljoen euro ten gunste van BNP Paribas Fortis.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financiers⁴⁹:

- Verbintenis ten gunste van verschillende financiers, om de vaste activa niet te belasten met hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2016 geen hypotheek uitstaan op de vastgoedportefeuille.
- WDP heeft de verbintenis aangegaan met de verschillende financiers om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie het *Jaarlijks financieel verslag 2015* dat beschikbaar is via www.wdp.eu.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland NV heeft WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio⁵⁰ aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau 1,5x. Voor het eerste semester van 2016 bedraagt deze ratio 4,1x.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2016 bedraagt deze ratio 0%.

Per 30 juni 2016 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

XIII. Feiten na balansdatum

Voor de gebeurtenissen na balansdatum, verwijzen we naar 2.4. *Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum* en 2.5. *Beheer van financiële middelen*.

⁴⁹ Onder 'Financiers' wordt verstaan de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de Debt Capital Markets.

⁵⁰ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

6. Verslag van de commissaris

Verslag inzake het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2016

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 2016, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, de geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XIII.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 2.044.993 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 43.253 (000) euro.

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

Reikwijdte van het beperkt nazicht

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

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 1 augustus 2016

DE COMMISSARIS

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

7. 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.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgium

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.eu

Mickaël Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91

mickaël.vandenhauwe@wdp.eu

Image gallery: www.wdp.eu/pictures

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft ongeveer 3,1 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 150 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.eu.

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

WDP Comm. VA

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

🐦 @wdp_eu

🌐 linkedin.com/company/wdp

BE 0417.199.869



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

www.wdp.eu